

34112 Kassel documenta Stadt

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

**Kassel** documenta Stadt

26. April 2022  
1 von 3

Guten Tag,

zur **13.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und  
Verkehr lade ich ein für

**Dienstag, 3. Mai 2022, 17:00 Uhr,  
Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel.**

**Während der Sitzung sind die Hygiene- und Abstandsregelungen einzuhalten  
und es ist eine medizinische Maske (OP-Maske oder Schutzmaske der Standards  
FFP2) zu tragen.**

#### **Tagesordnung:**

- 1. Freiluftexperiment Untere Königsstraße**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21. Februar 2022  
Bericht des Magistrats  
-101.19.273-
- 2. Satzung über die Verlängerung der Satzung der Stadt Kassel über eine  
Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans der Stadt Kassel  
Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/ Königinhofstraße“  
(Satzungsbeschluss zur Verlängerung der Satzung)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda  
- 101.19.395 -

3. **Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33"** 2 von 3  
Vorlage des Magistrats  
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda  
- 101.19.440 -
4. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda  
- 101.19.441 -
5. **Unfallhäufungspunkte bzw. -strecken**  
Anfrage FDP-Fraktion  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Matthias Nölke  
- 101.19.415 -
6. **Zeitkarten KVG/ NVV**  
Anfrage FDP-Fraktion  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Matthias Nölke  
- 101.19.416 -
7. **Trassenplanung in Kassel**  
Anfrage FDP-Fraktion  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Matthias Nölke  
- 101.19.417 -
8. **Synthetischer Diesel in städtischen Fahrzeugen**  
Anfrage FDP-Fraktion  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Matthias Nölke  
- 101.19.418 -
9. **Zulassungszahlen Kraftfahrzeuge**  
Anfrage FDP-Fraktion  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Matthias Nölke  
- 101.19.419 -
10. **Änderung Jobticketmodell NVV**  
Antrag der CDU-Fraktion  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dr. Norbert Wett  
- 101.19.421 -

**11. Verkehrsberuhigung um alle Kasseler Grundschulen**

3 von 3

Antrag der CDU-Fraktion

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Christoph Frank

- 101.19.422 -

**12. Rechtsabbiegen für Radfahrer**

Antrag der CDU-Fraktion

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dr. Norbert Wett

- 101.19.423 -

**13. Sachstand Radschnellwege**

Anfrage der CDU-Fraktion

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dominique Kalb

- 101.19.424 -

**14. Kampagne Sicherheitsabstand zu Radfahrern**

Antrag der CDU-Fraktion

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Christoph Frank

- 101.19.425 -

**15. Erstellung eines Friedhofentwicklungsplanes**

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen B90/Grüne und SPD

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Lucian Hanschke

- 101.19.432 -

**16. Bauvoranfragen und Bauanträge**

Anfrage FDP-Fraktion

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Matthias Nölke

- 101.19.452 -

Freundliche Grüße

Dominique Kalb

Vorsitzender

**Niederschrift**

10. Mai 2022

über die 13. öffentliche Sitzung

1 von 12

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

**am Dienstag, 3. Mai 2022, 17:00 Uhr**

im Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel

**Anwesende:**

**Mitglieder**

Dominique Kalb, Vorsitzender, CDU

Mario Lang, 2. stellvertretender Vorsitzender, SPD

Lucian Hanschke, Mitglied, B90/Grüne

Eva Koch, Mitglied, B90/Grüne

Luzie Pfeil, Mitglied, B90/Grüne

(Vertretung für Joana Al Samarraie)

Dr. Sven Schoeller, Mitglied, B90/Grüne

Judith Boczkowski, Mitglied, SPD

Sascha Gröling, Mitglied, SPD

Holger Augustin, Mitglied, CDU

Alexander Grotov, Mitglied, CDU

Anna Luisa Sümmermann, Mitglied, parteilos

Sven René Dreyer, Mitglied, AfD

Matthias Nölke, Mitglied, FDP

**Teilnehmer mit beratender Stimme**

Ehri Haas, Vertreterin des Seniorenbeirates

(Vertretung für Helga Engelke)

**Magistrat**

Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

**Schriftführung**

Sabine John, Büro der Stadtverordnetenversammlung

**Entschuldigt:**

Jennifer Rieger, Stadtverordnete, Die PARTEI

Pasquale Malva, Vertreter des Ausländerbeirates

Helmut Ernst, Vertreter des Behindertenbeirates

**Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen**

Volker Mohr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalpflege

Dr. Georg Förster, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt

## Tagesordnung:

2 von 12

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. Freiluftexperiment Untere Königsstraße  | -101.19.273 |
| 2. Satzung über die Verlängerung der Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/ Königinhofstraße“ (Satzungsbeschluss zur Verlängerung der Satzung)) | 101.19.395  |
| 3. Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33"   | 101.19.440  |
| 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)   | 101.19.441  |
| 5. Unfallhäufungspunkte bzw. -strecken   | 101.19.415  |
| 6. Zeitkarten KVG/ NVV   | 101.19.416  |
| 7. Trassenplanung in Kassel  | 101.19.417  |
| 8. Synthetischer Diesel in städtischen Fahrzeugen  | 101.19.418  |
| 9. Zulassungszahlen Kraftfahrzeuge   | 101.19.419  |
| 10. Änderung Jobticketmodell NVV   | 101.19.421  |
| 11. Verkehrsberuhigung um alle Kasseler Grundschulen   | 101.19.422  |
| 12. Rechtsabbiegen für Radfahrer   | 101.19.423  |
| 13. Sachstand Radschnellwege   | 101.19.424  |
| 14. Kampagne Sicherheitsabstand zu Radfahrern  | 101.19.425  |
| 15. Erstellung eines Friedhofentwicklungsplanes  | 101.19.432  |
| 16. Bauvoranfragen und Bauanträge  | 101.19.452  |

Vorsitzender Kalb eröffnet die mit der Einladung vom 26. April 2022 ordnungsgemäß einberufene 13. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

### Zur Tagesordnung

Auf Bitte des Stadtverordneten Gröling, SPD-Fraktion, wird der Tagesordnungspunkt 14 betr. Kampagne Sicherheitsabstand zu Radfahrern, 101.19.425, wegen Beratungsbedarf für die nächste Sitzung vorgemerkt.

Vorsitzender Kalb stellt die so geänderte Tagesordnung fest.

**1. Freiluftexperiment Untere Königsstraße**

3 von 12

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21. Februar 2022

Bericht des Magistrats

-101.19.273-

Stadtbaurat Nolda führt kurz in das Thema ein. Im Anschluss erläutert Dr. Förster, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, anhand einer PowerPointPräsentation, die bereits mit der Einladung versandt wurde, die Auswertungen und Ergebnisse des Freiluftexperiments in der Zeit vom 4. September 2021 bis zum 3. Oktober 2021.

Zusammen mit Stadtbaurat Nolda beantwortet Dr. Förster, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, die Fragen der Ausschussmitglieder.

Die PowerPointPräsentation wird der Niederschrift beigefügt. Sobald die nicht-verkehrlichen Ergebnisse von Raamwerk vorliegen, wird dieser Bericht den Ausschussmitgliedern zugesandt.

**Der Bericht des Magistrats wird zur Kenntnis genommen.**

**2. Satzung über die Verlängerung der Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/ Königinhofstraße“ (Satzungsbeschluss zur Verlängerung der Satzung)**

Vorlage des Magistrats

- 101.19.395 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Zur weiteren Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/Königinhofstraße“ soll die Satzung über eine Veränderungssperre vom 11. Mai 2020 – bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel 4. Jahrgang Nr. 031 vom 29. Mai 2020 – um ein Jahr verlängert werden.

Der Satzung über die Verlängerung der Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/ Königinhofstraße“ wird nach § 14 (1), § 16 und § 17 (1) S.3 Baugesetzbuch (BauGB) und den §§ 5, 50, 51 Nr. 6, der Hessischen Gemeindeordnung (HGO), zugestimmt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

4 von 12

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Satzung über die Verlängerung der Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/ Königinhofstraße“ (Satzungsbeschluss zur Verlängerung der Satzung)), 101.19.395, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dr. Schoeller

### **3. Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/17**

**"Breitscheidstraße 33"**

Vorlage des Magistrats

- 101.19.440 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“ zwischen der M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: DIE LINKE, AfD

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33", 101.19.440, wird **zugestimmt**. 5 von 12

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Lang

#### **4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Vorlage des Magistrats

- 101.19.441 -

#### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Den Behandlungen der Anregungen aus der Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“ wird zugestimmt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: DIE LINKE, AfD

den

#### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.19.441, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Augustin



**5. Unfallhäufungspunkte bzw. -strecken**

Anfrage FDP-Fraktion

- 101.19.415 -

**Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie definiert der Magistrat einen Unfallhäufungspunkt bzw. -strecke?
2. Wie viele Unfallhäufungspunkte bzw. -strecken gibt es in Kassel?
3. Wie hat sich deren Anzahl seit 01.01.2016 verändert?
4. Wie viele Unfälle gab es seit 01.01.2016 pro Jahr an jedem dieser Punkte bzw. Strecken?
5. Was wurde seit 01.01.2016 unternommen, um diese Punkte bzw. Strecken in ihrer Gefährdungslage zu entschärfen?
6. An welchen Unfallhäufungspunkten bzw. -strecken wurde seit 01.01.2016 die zulässige Höchst-geschwindigkeit gesenkt?
7. Wie häufig wurden dort seit dem 01.01.2016 Geschwindigkeitsmessungen durchgeführt?
8. Sind die Unfallzahlen durch diese Maßnahmen zurückgegangen?
9. Wie viele Verkehrsteilnehmer wurden seit Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h in der Ihringshäuser Straße ab Höhe der Haltestelle Arnimstraße wegen deren Überschreitung mit einem Verwarn- bzw. Bußgeld belegt?
10. Wie viele Verkehrsteilnehmer haben das verhängte Verwarn- bzw. Bußgeld bereits bezahlt?

Stadtbaurat Nolda beantwortet die Anfrage und die sich anschließenden Fragen der Ausschussmitglieder.

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

**6. Zeitkarten KVG/ NVV**

Anfrage FDP-Fraktion

- 101.19.416 -

**Anfrage**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Wie viele Schülertickets Hessen, wie viele Wochen- und Monatskarten für Schüler stellten KVG / NVV im Jahr 2021 aus?

2. Wie viele SemesterTickets stellten KVG / NVV für das Wintersemester 2021 aus? 7 von 12
3. Wie viele JobTickets stellten KVG / NVV im Jahr 2021 aus?
4. Wie viele MittendrinTickets und DiakonieTickets stellten KVG / NVV im Jahr 2021 aus?
5. Wie viele Seniorentickets Hessen stellten KVG / NVV im Jahr 2021 aus?
6. Wie viele Wochen-, Monats- und Jahreskarten »für alle« stellten KVG / NVV im Jahr 2021 aus?
7. Wie hoch waren die Einnahmen im Jahr 2021 aufgeteilt auf die einzelnen Ticket-Varianten?

Stadtbaurat Nolda beantwortet die Anfrage.

Die schriftliche Beantwortung wird der Niederschrift beigelegt.

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

## 7. Trassenplanung in Kassel

Anfrage FDP-Fraktion  
- 101.19.417 -

### Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Machbarkeitsstudien für den Neubau von Trassen für Straßenbahnen und RegioTrams wurden seit 01.01.1990 durchgeführt?
2. Welche Trassen für Straßenbahnen und RegioTrams wurden seit dem 01.01.1990 geplant?
3. Wie vieler dieser Trassen wurden tatsächlich gebaut oder werden bis heute freigehalten?
4. Welche Flächen und Wege werden in der Stadtplanung für mögliche Trassen freigehalten und bis wann (Stand 31.12.2021)?

Stadtbaurat Nolda beantwortet die Anfrage und die sich anschließenden Fragen der Ausschussmitglieder.

Die schriftliche Beantwortung wird der Niederschrift beigelegt.

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

**8. Synthetischer Diesel in städtischen Fahrzeugen**

8 von 12

Anfrage FDP-Fraktion  
- 101.19.418 -

**Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wurden dieselbetriebene Dienstfahrzeuge der Stadt bereits mit synthetischen Kraftstoffen wie HVO nach DIN EN15940 betankt?
  - a. Falls ja, welche Erfahrungen wurden hiermit gemacht?
  - b. Falls nein, wurde ein solcher Einsatz geprüft?
2. Wurden dieselbetriebene Fahrzeuge der Stadtreiniger Kassel bereits mit synthetischen Kraftstoffen wie HVO nach DIN EN15940 betankt?
  - a. Falls ja, welche Erfahrungen wurden hiermit gemacht?
  - b. Falls nein, wurde ein solcher Einsatz geprüft?
3. Wurden dieselbetriebene Fahrzeuge der KVG bereits mit synthetischen Kraftstoffen wie HVO nach DIN EN15940 betankt?
  - a. Falls ja, welche Erfahrungen wurden hiermit gemacht?
  - b. Falls nein, wurde ein solcher Einsatz geprüft?

Stadtbaurat Nolda beantwortet die Anfrage.

Die schriftliche Beantwortung wird der Niederschrift beigelegt.

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

**9. Zulassungszahlen Kraftfahrzeuge**

Anfrage FDP-Fraktion  
- 101.19.419 -

**Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Personenkraftwagen, Lastkraftwagen und Krafträder sind in Stadt und Landkreis Kassel zugelassen (Stand 31.12.2021)?
2. Wie gliedern sich diese Daten im Gebiet der Stadt Kassel nach Stadtteilen?
3. Wie viele davon werden jeweils mit Diesel, Benzin, Flüssiggas, Erdgas, hybrid und elektrisch betrieben (Stand 31.12.2021)?

4. Wie gliedern sich diese Daten im Gebiet der Stadt Kassel nach Stadtteilen?
5. Wie haben sich die Zulassungen nach Nr. 1 und 3 in den letzten 5 Jahren entwickelt?

9 von 12

Die schriftliche Beantwortung wurde bereits mit der Einladung versandt und wird der Niederschrift beigelegt.

**Vorsitzender Kalb erklärt die Anfrage für erledigt.**

## **10. Änderung Jobticketmodell NVV**

Antrag der CDU-Fraktion  
- 101.19.421 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, beim NVV eine Änderung des Jobticketmodells durchzusetzen: Die Mindestabnahme wird in allen Modellen auf „ab 1 Mitarbeiter“ herabgesetzt, damit das Jobticket auch in kleinen Betrieben und Unternehmen eingeführt werden kann.

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

Im Rahmen der Aussprache schlägt Stadtverordneter Dr. Schoeller, Fraktion B90/Grüne, Änderungen vor. Diese werden übernommen und Stadtverordneter Grotov, CDU-Fraktion, ändert den Antrag seiner Fraktion wie folgt ab:

### **➤ Geänderter Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, beim NVV **die Prüfung einer** Änderung des Jobticketmodells **anzuregen**. Die Mindestabnahme wird in allen Modellen auf „ab 1 Mitarbeiter“ herabgesetzt, damit das Jobticket auch in kleinen Betrieben und Unternehmen eingeführt werden kann.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

## Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem geänderten Antrag der CDU-Fraktion betr. Änderung Jobticketmodell NVV, 101.19.421, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in:            Stadtverordnete Sümmermann

## 11. Verkehrsberuhigung um alle Kasseler Grundschulen

Antrag der CDU-Fraktion  
- 101.19.422 -

### Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, eine weitreichende Verkehrsberuhigung um alle Kasseler Grundschulen herzustellen, um die Sicherheit der Schulkinder auf ein Höchstmaß anzuheben.

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

Im Rahmen der Aussprache stellt Stadtverordneter Dr. Schoeller, Fraktion B90/Grüne, folgenden Änderungsantrag:

#### ➤ Änderungsantrag der Fraktion B90/Grüne

Der Magistrat wird aufgefordert, ~~über eine weitreichende~~ **bisher durchgeführte Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung um alle Kasseler Grundschulen zu berichten** herzustellen, ~~um die Sicherheit der Schulkinder auf ein Höchstmaß~~ anzuheben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: B90/Grüne, SPD

Ablehnung: CDU, DIE LINKE, FDP

Enthaltung: AfD

den

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Änderungsantrag der Fraktion B90/Grüne betr. Verkehrsberuhigung um alle Kasseler Grundschulen, 101.19.422, wird **zugestimmt**.

➤ **Durch Änderungsantrag der Fraktion B90/Grüne geänderter Antrag der CDU-Fraktion**

Der Magistrat wird aufgefordert, **über bisher durchgeführte Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung um Kasseler Grundschulen zu berichten**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: CDU, DIE LINKE, FDP, AfD  
den

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem durch Änderungsantrag der Fraktion B90/Grüne geänderten Antrag der CDU-Fraktion betr. Verkehrsberuhigung um alle Kasseler Grundschulen, 101.19.422, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Nölke

**12. Rechtsabbiegen für Radfahrer**

Antrag der CDU-Fraktion

- 101.19.423 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.**

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

**13. Sachstand Radschnellwege**

12 von 12

Anfrage der CDU-Fraktion  
- 101.19.424 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.**

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

**14. Kampagne Sicherheitsabstand zu Radfahrern**

Antrag der CDU-Fraktion  
- 101.19.425 -

**Abgesetzt**

**15. Erstellung eines Friedhofentwicklungsplanes**

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen B90/Grüne und SPD  
- 101.19.432 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.**

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

**16. Bauvoranfragen und Bauanträge**

Anfrage FDP-Fraktion  
- 101.19.452 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.**

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

**Ende der Sitzung:** 19:00 Uhr

Dominique Kalb  
Vorsitzender

Sabine John  
Schriftführerin

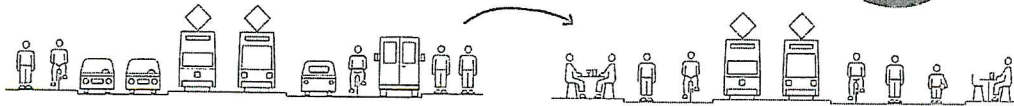
# Freiluft Experiment Kassel 2021

## Auswertung von Reisezeiten

# Freiluft-Experiment 4.9. – 3.10.21 Kassel

Programm & Infos unter  
[www.freiluft-experiment.de](http://www.freiluft-experiment.de)

05.09.21  
Eröffnung  
15 Uhr



RAM  
WERK

Stadtverordneten-Versammlung  
Kassel  
Eing.: 25. APR. 2022

Handwritten signature or initials in black ink.

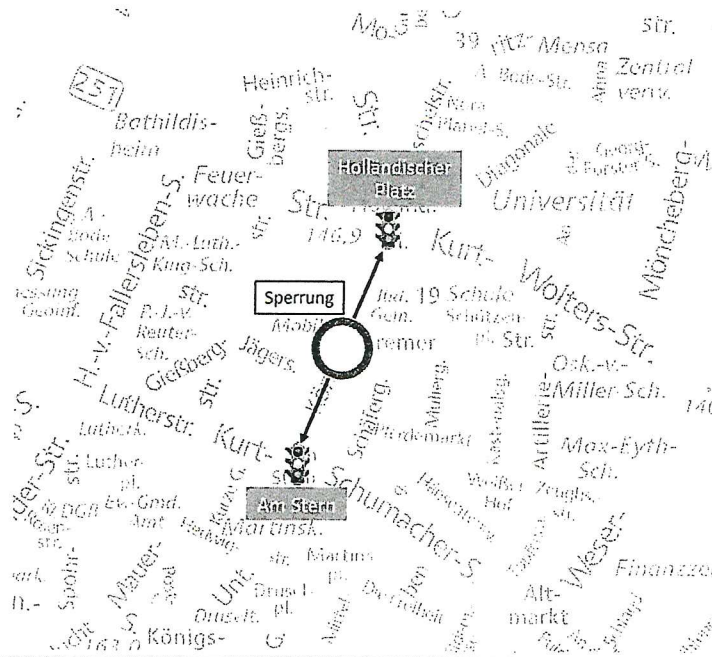


## **Inhalt**

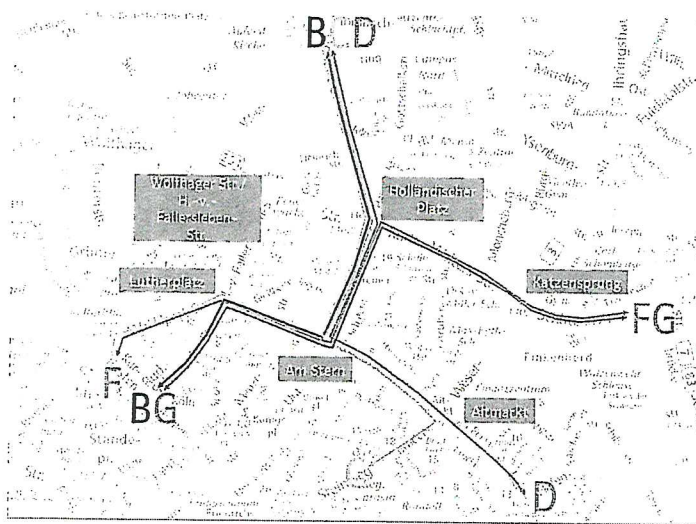
1. Beschreibung des Experiments
2. Verkehrsstärken im Netz
3. Ergebnisse

# 1. Beschreibung des Experiments

# Nördliche Untere Königsstraße gesperrt

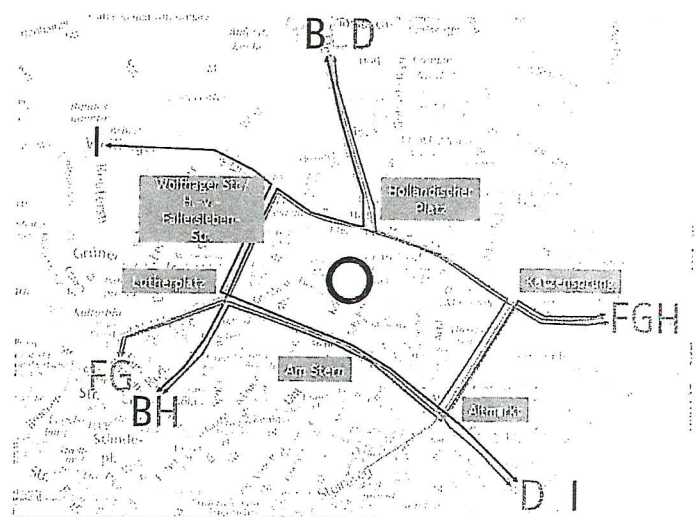


Referenzrouten...



...enthalten die gesperrte Strecke

Alternativrouten...



...umfahren die gesperrte Strecke

- Vergleich von Reisezeiten in allen Zufahrten der betroffenen Knotenpunkte (Quelle: TomTom)
- Verkehrsstärken an Altmarkt und Ständeplatz als Indikator für Verkehrsmenge im Netz
- Vergleichszeiträume:
  - Jahre 2019, 2020, 2021
  - immer nur Monat September
  - Identifikation der werktäglichen Morgen- und Nachmittagsspitze
- Interpretation der Ergebnisse auf Basis von Erfahrungs- und Expertenwissen

## September 2019

KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
35							1
36	2	3	4	5	6	7	8
37	9	10	11	12	13	14	15
38	16	17	18	19	20	21	22
39	23	24	25	26	27	28	29
40	30						

## September 2020

KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
36		1	2	3	4	5	6
37	7	8	9	10	11	12	13
38	14	15	16	17	18	19	20
39	21	22	23	24	25	26	27
40	28	29	30				

## September 2021

KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
35			1	2	3	4	5
36	6	7	8	9	10	11	12
37	13	14	15	16	17	18	19
38	20	21	22	23	24	25	26
	27	28	29	30			

## September 2019:

- Nördliche Untere Königsstraße frei
- Werner-Hilpert-Straße: Sperrung eines Fahrstreifens in Fahrtrichtung Lutherplatz
- 15.09. 2019 Kassel radelt, 22.09.2019: Kassel Marathon

## September 2020:

- Nördliche Untere Königsstraße frei
- Werner-Hilpert-Straße: Sperrung eines Fahrstreifens in Fahrtrichtung Lutherplatz

## September 2021:

- Moderat geringeres Verkehrsaufkommen als 2019/2020
- Streckensperrung nördliche Untere Königsstraße mit angepassten LSA-Programmen (Holländischer Platz und Am Stern)
- LSA Lutherplatz: Bauarbeiten

Wochentage – Aggregierte Betrachtung der Normal-Werktage

September 2019

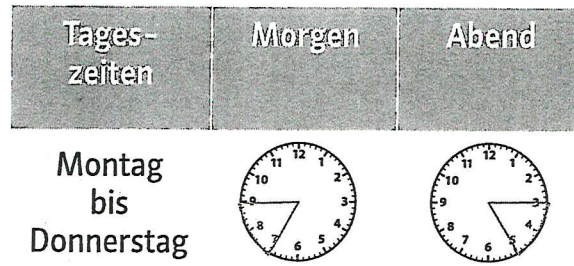
KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
35							1
36	2	3	4	5	6	7	8
37	9	10	11	12	13	14	15
38	16	17	18	19	20	21	22
39	23	24	25	26	27	28	29
40	30						

September 2020

KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
36		1	2	3	4	5	6
37	7	8	9	10	11	12	13
38	14	15	16	17	18	19	20
39	21	22	23	24	25	26	27
40	28	29	30				

September 2021

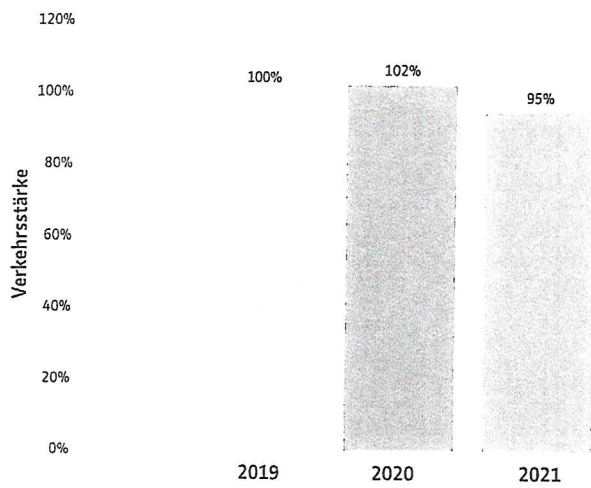
KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
35			1	2	3	4	5
36	6	7	8	9	10	11	12
37	13	14	15	16	17	18	19
38	20	21	22	23	24	25	26
39	27	28	29	30			



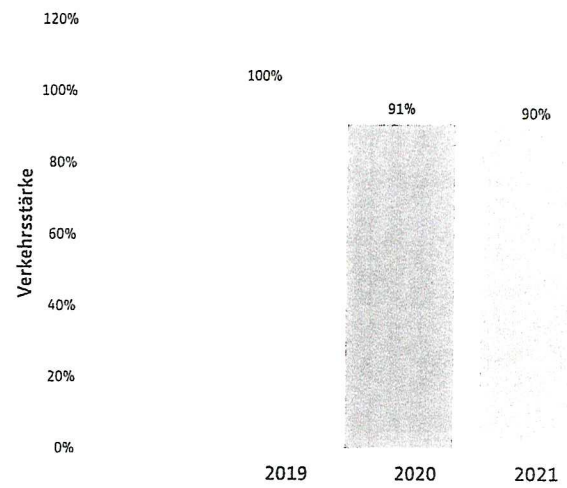


## 2. Verkehrsstärken im Netz

### Verkehrsstärken im Monat September Knoten Altmarkt



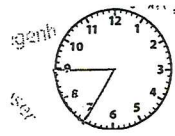
### Verkehrsstärken im Monat September Knoten Ständeplatz



## 3. Ergebnisse

- Die Sperrung der Unteren Königsstraße hatte keine bedeutenden Auswirkungen auf das Gesamtnetz:
  - In den Morgen- und Nachmittags-Spitzen konnte das Netz die Sperrung kompensieren.
  - Bei geringem und normalem Verkehr sind keine größeren Auswirkungen zu erwarten.
  - Auf Alternativrouten ergaben sich durch die Sperrung z.T. moderat höhere Reisezeiten.
  
- Folgende Knotenpunkte sollten bei Weiterverfolgung des planerischen Ansatzes vertieft verkehrstechnisch untersucht und bezüglich der Steuerung besonders angepasst werden:
  - Altmarkt
  - Holländischer Platz
  - Wolfhager Straße/H.-v.-Fallersleben-Straße

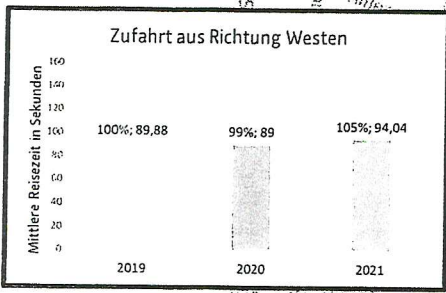
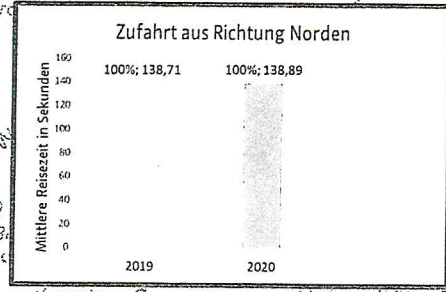
- 6 Knotenpunkte
- Morgen- und Nachmittagsspitze je Knotenpunkt



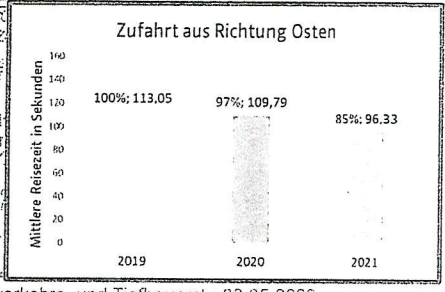
Mo-Do, Morgen

agentur f. Arbeit  
Wolfhager

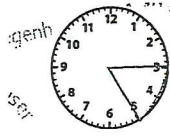
Reutgers  
Altmüller



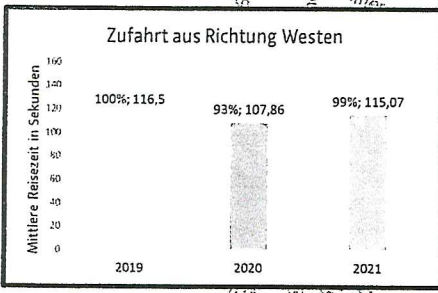
**Interpretation:**  
aus Zufahrt Ost können Fahrzeuge zügig Richtung Lutherplatz fahren, weil es keine Rechtsabbieger gibt, die Fußgänger beachten müssen



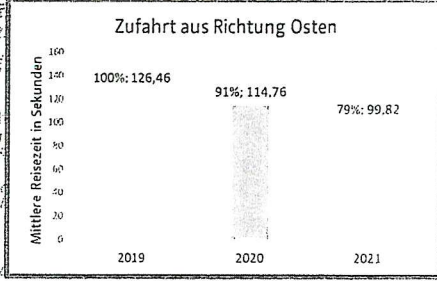
Am Stern 17  
Ava Sirella



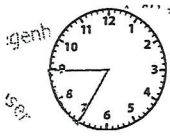
Mo-Do, Abend  
 Agentur  
 F. Arbeit  
 Wolfhager  
 Reiters  
 Schiller



**Interpretation:**  
 aus Zufahrt Ost können Fahrzeuge zügig Richtung Lutherplatz fahren, weil es keine Rechtsabbieger gibt, die Fußgänger beachten müssen



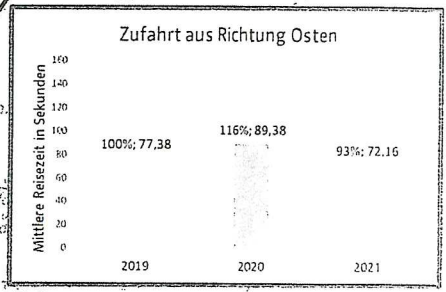
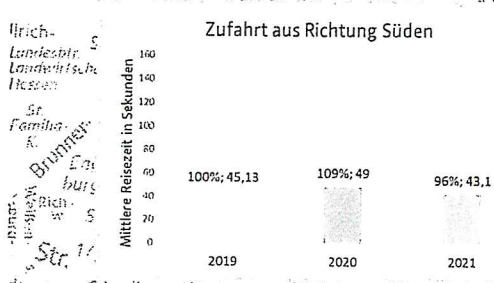
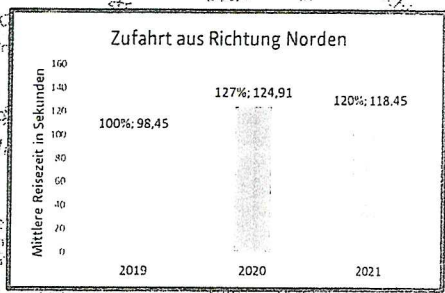
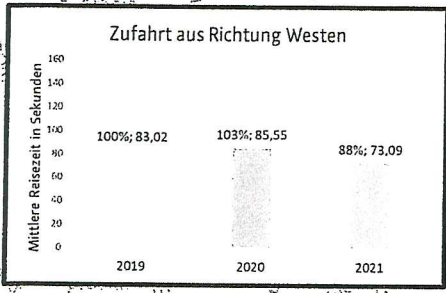
**Am Stern**



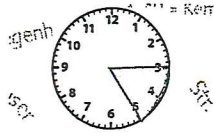
Mo-Do, Morgen

**Interpretation:**  
 In Zufahrt West geringere Reisezeit wegen Wegfall des Verkehrsstroms aus der Unteren Königsstraße, Verkehr kann effektiver passieren

**Interpretation:**  
 Änderungen in den Zufahrten Nord und Ost kausal schwer greifbar, vertiefende Simulation nötig



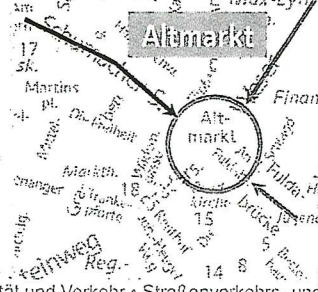
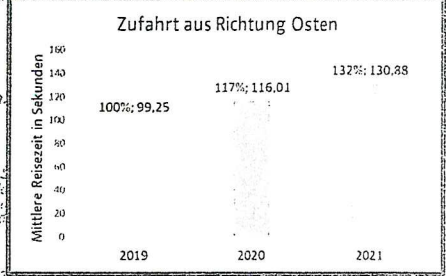
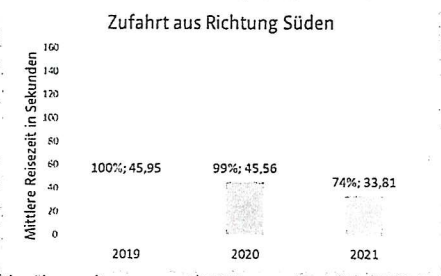
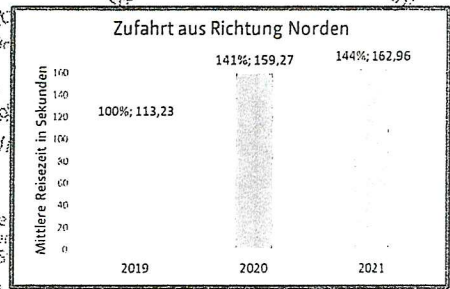
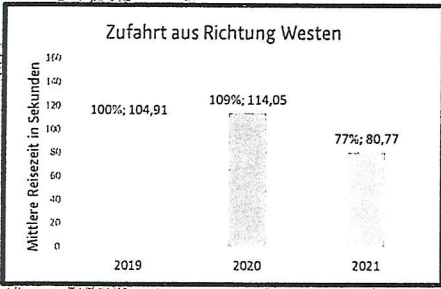


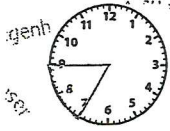


Mo-Do, Abend

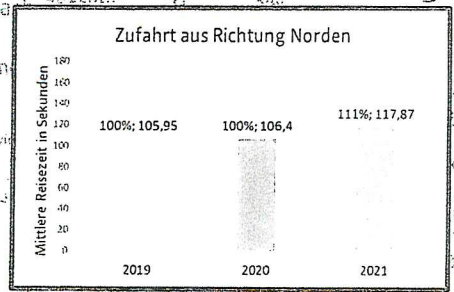
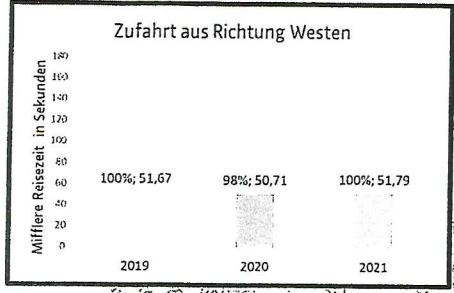
**Interpretation:**  
 In Zufahrt West geringere Reisezeit wegen Wegfall des Verkehrsstroms aus der Unteren Königsstraße, Verkehr kann effektiver passieren

**Interpretation:**  
 Änderungen in den Zufahrten Nord und Ost kausal schwer greifbar, vertiefende Simulation nötig





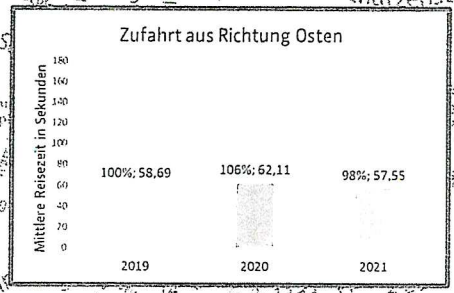
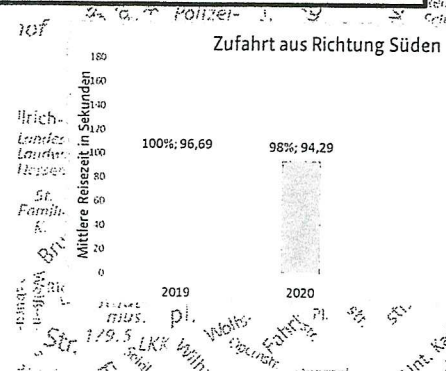
Mo-Do, Morgen

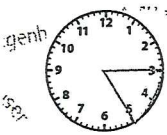


Holland. Pl.

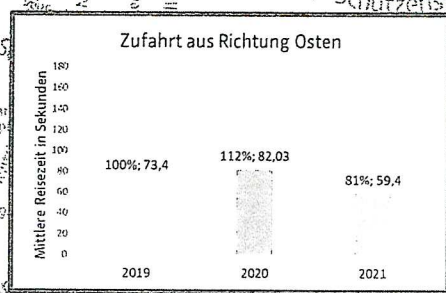
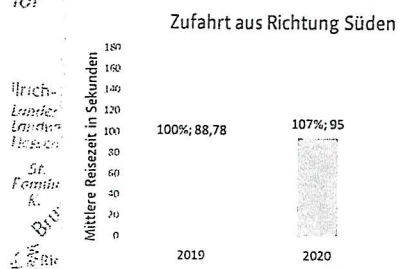
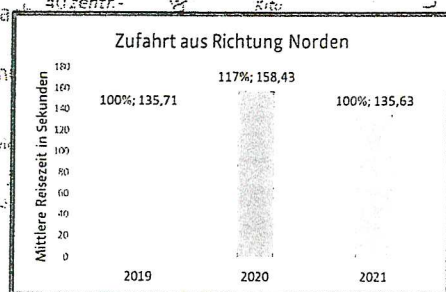
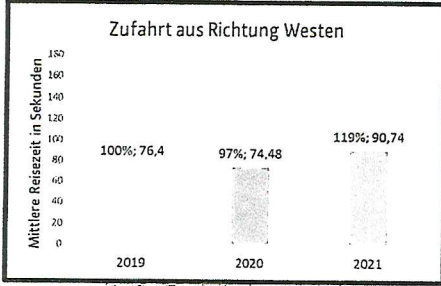
Holländischer Platz

**Interpretation:**  
 höhere Reisezeiten in Zufahrt Nord,  
 weil mehr Fahrzeuge nach links in  
 Richtung Katzensprung abbogen

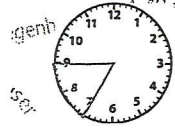




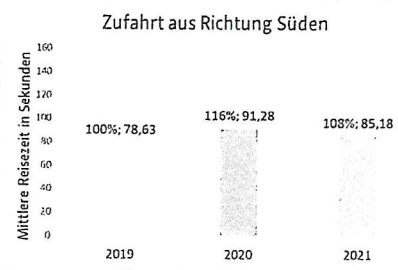
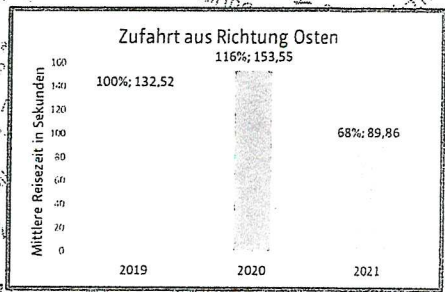
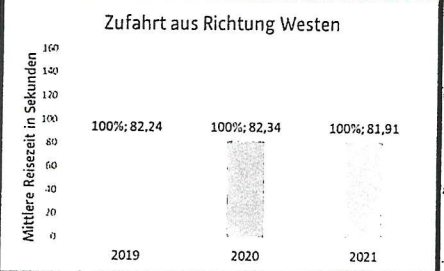
Mo-Do, Abend



**Interpretation:**  
 höhere Reisezeiten in Zufahrt West,  
 weil mehr Fahrzeuge nach links in  
 Richtung Holländische Straße  
 abbogen



Mo-Do, Morgen



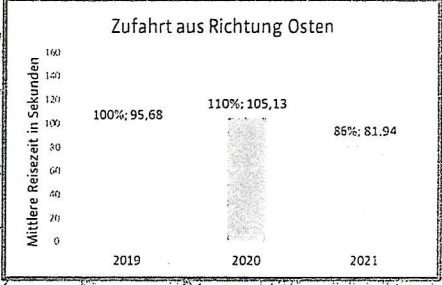
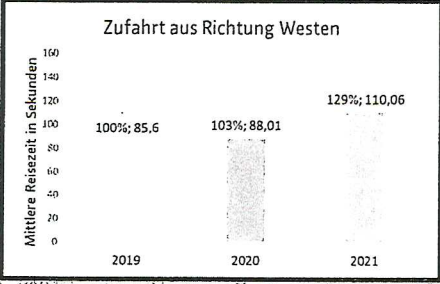
140,1

**Katzenisierung**

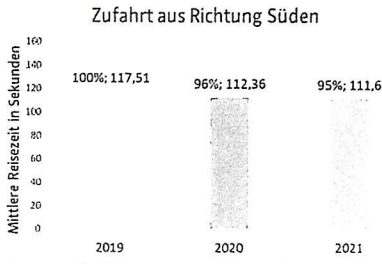
**Interpretation:**  
 durch erhöhtes Fahrzeug-aufkommen in Zufahrt West konnte der Verkehr in Zufahrt Ost besser abfließen, da beide Richtungen gleichzeitig geschaltet werden und sich der Grünzeitanteil aus der Zufahrt West bestimmt



Mo-Do, Abend

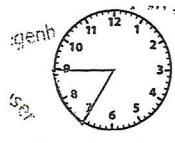


**Interpretation:**  
 durch erhöhtes Fahrzeug-  
 aufkommen in Zufahrt West haben  
 sich die Wartezeiten vergrößert



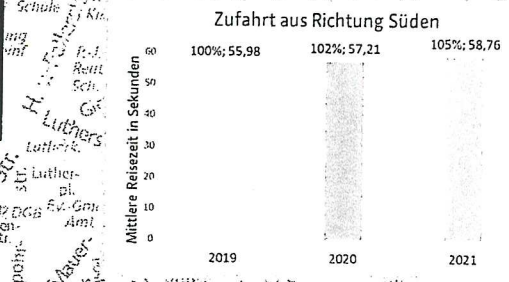
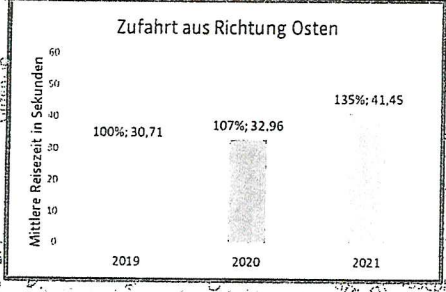
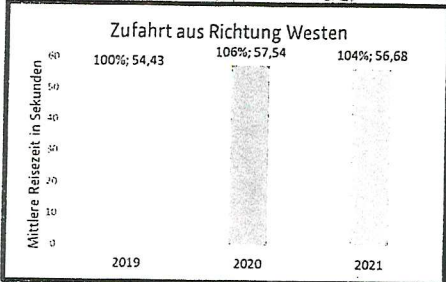
**Interpretation:**  
 durch erhöhtes Fahrzeug-aufkommen in  
 Zufahrt West konnte der Verkehr in  
 Zufahrt Ost besser abfließen, da beide  
 Richtungen gleichzeitig geschaltet  
 werden und sich der Grünzeitanteil aus  
 der Zufahrt West bestimmt

Katzenbrunn

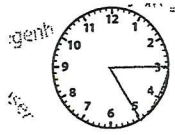


Mo-Do, Morgen  
Agentur f. Arbeit  
Wolfgang

Wolffhager Str./  
H.-v.-  
Fallersleben-Str.

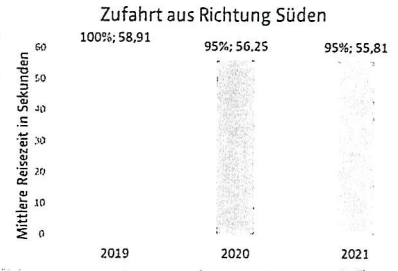
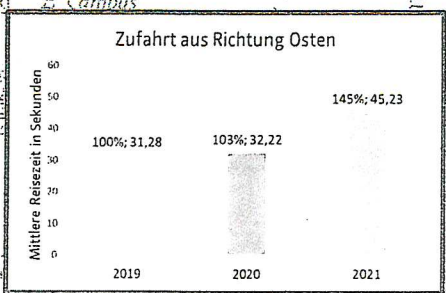
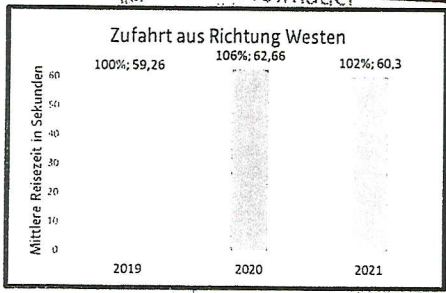


**Interpretation:**  
Erhöhter Zufluss in Zufahrt Ost  
aufgrund von Verkehrsverlagerung am  
Holländischen Platz (dort von Norden  
mehr Rechtsabbieger in Richtung H.-  
v.-Fallersleben-Str.)

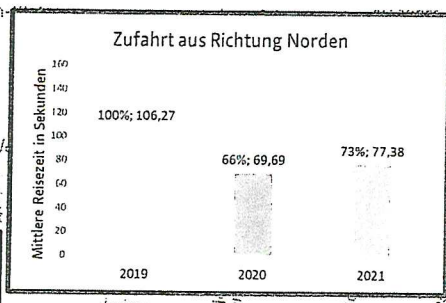
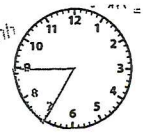


Mo-Do, Abend  
agentur  
f. Arbeit

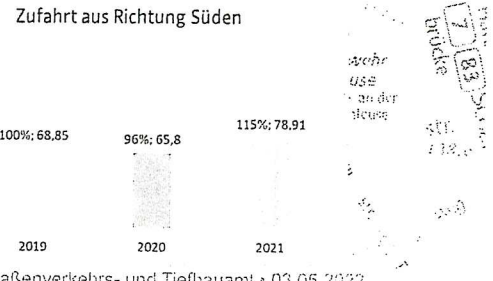
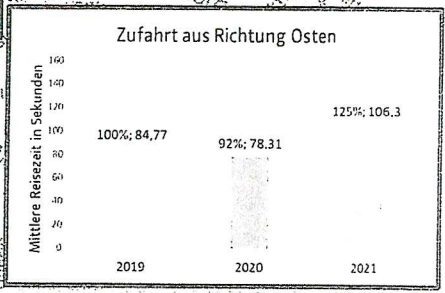
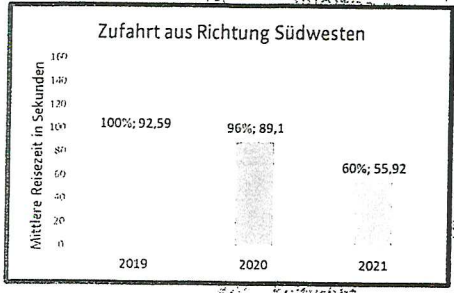
Wolffhager Str./  
H.-v.-  
Fallerleben-Str.



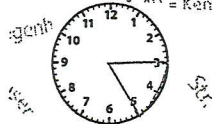
**Interpretation:**  
Erhöhter Zufluss in Zufahrt Ost  
aufgrund von Verkehrsverlagerung am  
Holländischen Platz (dort von Norden  
mehr Rechtsabbieger in Richtung H.-  
v.-Fallerleben-Str.)



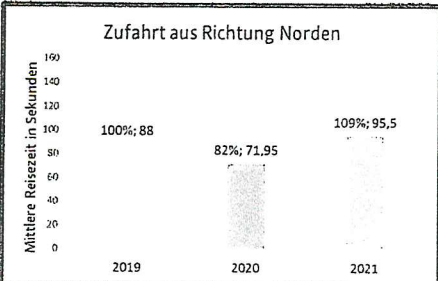
**Interpretation:**  
Änderungen maßgeblich durch  
Baustellen-Lichtsignalanlage in  
2022 hervorgerufen



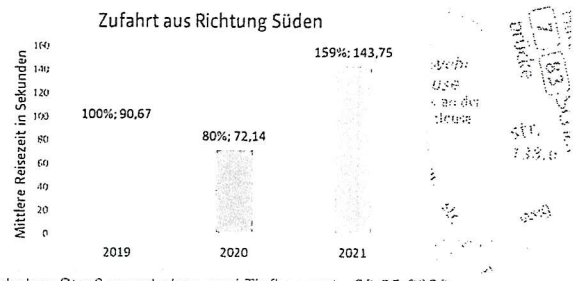
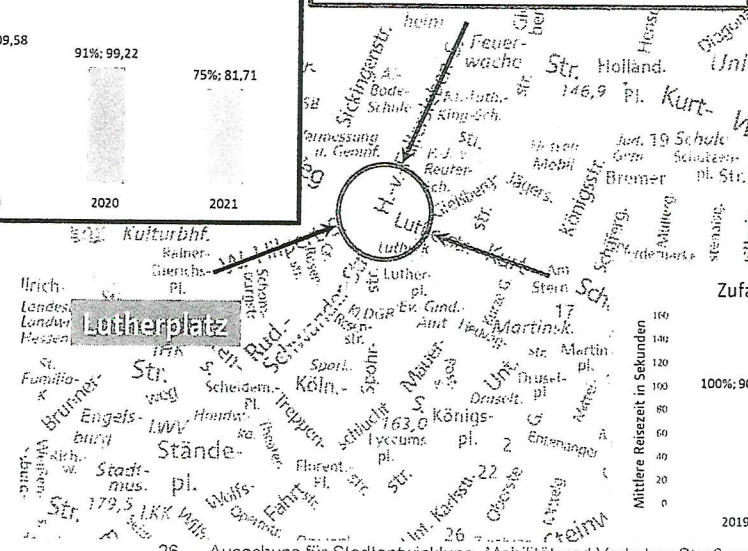
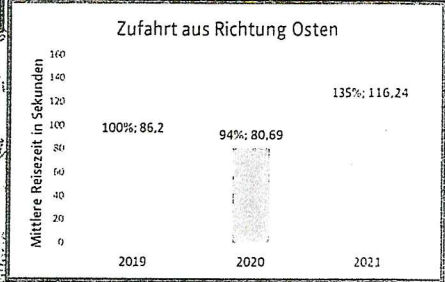
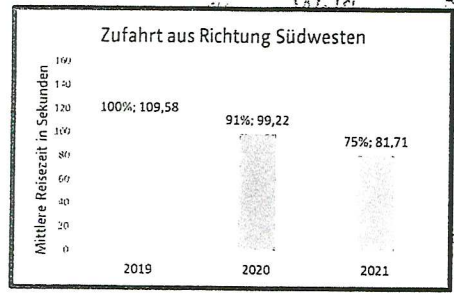




Mo-Do, Abend  
agentur  
f. Arbeit



**Interpretation:**  
 Änderungen maßgeblich durch  
 Baustellen-Lichtsignalanlage in  
 2022 hervorgerufen



**Vorlage Nr. 101.19.395**

7. März 2022  
1 von 1

**Satzung über die Verlängerung der Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/ Königinhofstraße“  
(Satzungsbeschluss zur Verlängerung der Satzung))**

Berichtersteller/-in:            Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Zur weiteren Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/Königinhofstraße“ soll die Satzung über eine Veränderungssperre vom 11. Mai 2020 – bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel 4. Jahrgang Nr. 031 vom 29. Mai 2020 – um ein Jahr verlängert werden.

Der Satzung über die Verlängerung der Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/ Königinhofstraße“ wird nach § 14 (1), § 16 und § 17 (1) S.3 Baugesetzbuch (BauGB) und den §§ 5, 50, 51 Nr. 6, der Hessischen Gemeindeordnung (HGO), zugestimmt.“

**Begründung:**

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1) und die Satzung über die Verlängerung (Anlage 2) sind beigefügt.

Der Ortsbeirat Bettenhausen hat die Vorlage in seiner Sitzung am 17. Februar 2022 behandelt. Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 23. Februar 2022 und 7. März 2022 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle  
Oberbürgermeister

**Satzung über die Verlängerung der Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/Königinhofstraße“ (Satzungsbeschluss zur Verlängerung der Satzung)**

**Begründung der Vorlage**

Zur Sicherung der Planungsziele im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/ Königinhofstraße“ wurde eine begleitende Veränderungssperre erlassen. Mit der Veränderungssperre werden Bauvorhaben und Nutzungsänderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der Stadt dahingehend geprüft, ob sie der geplanten Entwicklung entgegenstehen.

Wichtige Ziele sind die Sicherung der am Standort vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Nutzungsverträglichkeit neuer Vorhaben oder Nutzungsänderungen. Die Veränderungssperre wird als gesonderte Satzung beschlossen. Nach Veröffentlichung der Satzung über die Veränderungssperre gilt diese für zwei Jahre. Sie kann um ein Jahr verlängert werden und dann, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr gemäß § 17 (1) S.3 BauGB ist geboten, da das Bebauungsplanverfahren bisher noch nicht abgeschlossen werden konnte und somit auch die Sicherung der Planungsabsichten gegenüber entgegenstehenden Entwicklungen weiterhin erforderlich ist.

gez.  
Mohr

Kassel, 13. Januar 2022

**Satzung über die Verlängerung der Satzung  
der Stadt Kassel über eine  
Veränderungssperre für das Gebiet des  
Bebauungsplans Nr.VII/ 19 „Ölmühlenweg/  
Königinhofstraße“**

Aufgrund des § 14 (1), § 16 und § 17 (1) S. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), und der §§ 5, 50, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel in ihrer Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Verlängerung der Veränderungssperre**

Die Geltungsdauer der bestehenden Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/ Königinhofstraße“ - bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel 4. Jahrgang Nr. 031 vom 29. Mai 2020 - wird zur weiteren Sicherung der Planung für den Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/ Königinhofstraße“ um ein Jahr verlängert.

**§ 2**

**Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Satzung**

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung, frühestens jedoch vom Tage des Fristablaufs der seit dem 29. Mai 2020 rechtswirksamen Veränderungssperre, in Kraft.

Die Satzung tritt nach Ablauf von einem Jahr, vom Tag des Fristablaufs der seit dem 29. Mai 2020 rechtswirksamen Veränderungssperre gerechnet, außer Kraft.

Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald die zu sichernde Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist nach § 17 (2) BauGB bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

Ausgefertigt aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel vom .....

Kassel, den

Christian Geselle  
Oberbürgermeister

Anlage: Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/ Königinhofstraße“ vom 11. Mai 2020



## **Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gewerbegebiet Ölmühlenweg/ Königinhofstraße vom 11. Mai 2020**

Aufgrund des § 14 (1) und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), und der §§ 5, 50, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2019 (GVBl. S. 310), hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 11. Mai 2020 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Zu sichernde Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 24. Juni 2019 beschlossen, für das in § 2 näher beschriebene Gebiet den Bebauungsplan Kassel Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/ Königinhofstraße“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird für dieses Gebiet hiermit eine Veränderungssperre erlassen.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird im Norden durch den unbebauten Bereich der Flutmulde der Fulda, im Westen durch den Wahlbachgrünzug, im Osten durch den Lossegrünzug und im Süden durch die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Gewerbebetriebe entlang der Sandershäuser Straße bzw. durch die Sandershäuser Straße begrenzt. Ein Übersichtplan und eine Liste der Flurstücke im Geltungsbereich liegen als Anlage 1 und Anlage 2 bei.

### **§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre**

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind
  - a. Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
  - b. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre

eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### § 4

#### Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 (1) BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit ein Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Ausgefertigt mit den beiliegenden Anlagen aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel vom 11. Mai 2020

Kassel, den 20.05.20

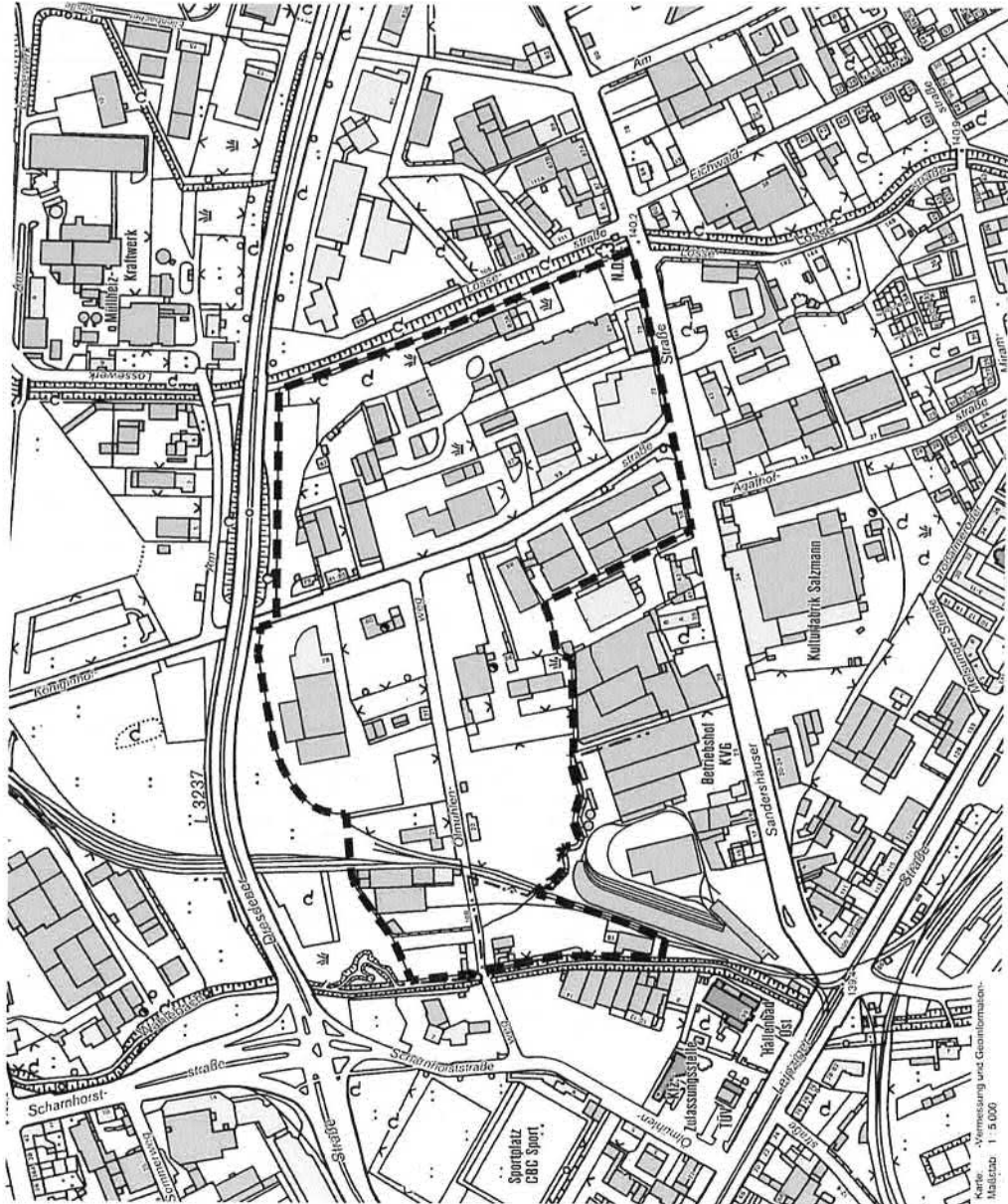
  
Christian Geselle  
Oberbürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Liste der Flurstücke

**Anlage 1 zur Satzung über  
die Veränderungssperre für  
das Gewerbegebiet  
Ölmühlenweg/  
Königinhofstraße  
Übersichtsplan  
Geltungsbereich**



Kassel documenta Stadt

**Aufstellungsbeschluss**

**Bebauungsplan  
Nr. VII/19  
"Ölmühlenweg/  
Königinhofstraße"**

Anlage  
**Magistrat der Stadt Kassel**  
Departement für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt  
Stadtplanung, Bauaufsicht und  
Denkmalschutz  
Kassel, Mai 2019

Karte:  
- Vermessung und Geoinformation  
Maßstab 1 : 5.000

**Anlage 2 zur Satzung**

über die Veränderungssperre für das Gewerbegebiet Ölmühlenweg/ Königinhofstraße  
**Liste der Flurstücke im Geltungsbereich**

<b>Gemarkung Bettenhausen, Flur 1</b>				
1.	1/6 teilw.	25.	26/25	
2.	6/4 teilw.	26.	26/26	
3.	9/3	27.	26/27	
4.	10/3	28.	26/28	
5.	10/4	29.	26/29	
6.	12/7	30.	26/30	
7.	12/8	31.	26/31	
8.	13/1	32.	26/32	
9.	13/8	33.	26/33	
10.	13/29	34.	29/12	
11.	13/30	35.	29/15	
12.	13/32	36.	29/16	
13.	16/8	37.	29/17	
14.	17/5	38.	29/18	
15.	17/6	39.	29/19	
16.	17/7	40.	29/20	
17.	17/8	41.	30/37	
18.	22/16	42.	30/38	
19.	22/20	43.	30/39	
20.	26/17	44.	207/108	
21.	26/19	45.	238/17	
22.	26/21			
23.	26/22			
24.	26/23			



<b>Gemarkung Kassel, Flur 20</b>					
1.	51/1				
2.	51/2				
3.	51/4				
4.	51/6				
5.	51/7				
6.	51/8				
7.	51/9				
8.	52/3				
9.	52/5				
10.	413/51				
11.	414/54				
12.	415/54				
13.	419/51				
14.	941/51				

**Vorlage Nr. 101.19.440**

4. April 2022  
1 von 1

**Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/17  
"Breitscheidstraße 33"**

Berichterstatter/-in:            Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“ zwischen der M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

**Begründung:**

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1) und der Durchführungsvertrag mit seinen Anhängen (Anlage 2) sind beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben der Vorlage in ihren Sitzungen am 16. März 2022 und 4. April 2022 zugestimmt.

Christian Geselle  
Oberbürgermeister

## **Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“**

### **Begründung der Vorlage**

#### **1. Planungsanlass und geplantes Vorhaben**

Auf dem Flurstück 2026/299, im Kreuzungsbereich Breitscheidstraße/ Kattenstraße / Elfbuschenstraße, beabsichtigt der Investor nach Rückbau der vorhandenen Baustruktur die Errichtung eines Wohngebäudes, das sich in seiner städtebaulichen Ausprägung und Architektursprache in die Umgebung der denkmalgeschützten Gesamtanlage einfügt. Der Hauptgebäudeteil an der Kattenstraße verfügt über sechs, der westlich anschließende Gebäudeteil über fünf Geschosse bzw. ein Geschoss. Das Gebäude verfügt über 25 Miet-Wohneinheiten, die zu mindestens 60 % als geförderte Wohnungen errichtet werden. Mit dem geplanten Vorhaben wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet, weil in integrierter Lage und auf bereits versiegelten Flächen der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen wird.

Gegenwärtig befindet sich entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein eingeschossiges, gewerblich genutztes Gebäude. Rückseitig schließen zwei Garagenkomplexe mit Hoffläche an. Das Grundstück ist vollständig überbaut oder versiegelt.

#### **2. Planverfahren**

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/17 – „Breitscheidstraße 33“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des mehrgeschossigen Wohngebäudes geschaffen werden. Da es sich bei der Planung um ein Nachverdichtungsvorhaben im Innenbereich handelt, wurde das Verfahren entsprechend § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt.

#### **3. Kosten**

Der Vorhabenträger hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, vom Vorhabenträger übernommen.

#### **4. Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger – M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG – ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Der Durchführungsvertrag umfasst abweichend vom Geltungsbereich des Bebauungsplans neben dem Flurstück 2026/299 (zukünftiges Wohngebäude) zusätzlich auch die Flurstücke 545/303 (tlw.) und 291/6 (tlw.) der Flur 5, Ge-

markung Kirchditmold. Bei den genannten Flurstücken handelt es sich um eine mit drei Bäumen bestandene öffentliche Grünfläche. Zum Schutz der vorhandenen Bäume werden im Vertrag entsprechende Verpflichtungen vereinbart.

Im Durchführungsvertrag werden insbesondere Regelungen zu folgenden Punkten getroffen:

- Genaue Beschreibung des Vorhabens
- Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten
- Realisierungszeitraum
- Bepflanzungs-, Begrünungs- und Schutzmaßnahmen
- Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche in Breitscheidstraße und Kattenstraße
- Anpassung der öffentlichen Gehwege und Zufahrtsbereiche
- Anschluss an das Fernwärmenetz der Städtischen Werke

Der Durchführungsvertrag wurde von Seiten des Vorhabenträger unterzeichnet und wird den Gremien der Stadt Kassel zusammen mit dem Bebauungsplan zum Beschluss vorgelegt.

gez.  
Mohr

Kassel, 24. Februar 2022

**Durchführungsvertrag**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel**  
**Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“**  
**gemäß § 12 Baugesetzbuch**

**Zwischen**

**Stadt Kassel**

vertreten durch den Magistrat  
Obere Königsstraße 8  
34112 Kassel

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

**und**

**M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG**

vertreten durch Michael Splettstösser  
Wilhelmshöher Allee 137  
34121 Kassel

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

**Präambel**

Die M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG (Vorhabenträger) beabsichtigt, nach Rückbau der vorhandenen Gebäude, die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit 25 Wohneinheiten am Kreuzungsbereich Kattenstraße / Elfbuchenstraße / Breitscheidstraße (Flurstück Nr. 2026/299 der Flur 5, Gemarkung Kirchditmold) im Kasseler Stadtteil Vorderer Westen. Das vollständig versiegelte Flurstück mit einer Fläche von 506 m<sup>2</sup> befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 08.11.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“ gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. 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 BauGB verzichtet werden.

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung Dezember 2016) stellt die Flächen des Geltungsbereiches, ebenso wie die angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dar. Die angrenzende Breitscheidstraße, Kattenstraße sowie Elfbuchenstraße sind als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

## **§ 1**

### **Gegenstand und Ziel**

1. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Flurstück Nr. 2026/299 der Flur 5, Gemarkung Kirchditmold den Neubau eines Wohngebäudes mit 25 Wohneinheiten auf sieben Geschossen (inkl. Dachgeschoss und ebenerdiges Garagengeschoss) sowie die Erschließung des Grundstückes (soweit nicht bereits vorhanden).
2. Gegenstand des Vertrages sind gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
  - a. Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist
  - b. Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten

## **§ 2**

### **Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- a. Übersichtsplan mit Darstellung des Vertragsgebiets (Anlage 1)
- b. Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 11.02.2022 (Anlage 2)
- c. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“ in der Fassung vom 11.02.2022 (Anlage 3)
- d. Ansichten des Vorhabens (Anlage 4)

## **§ 3**

### **Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen**

Das Vorhaben besteht aus folgenden Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen:

- a. Errichtung eines Wohngebäudes mit 25 Wohneinheiten und Sockelgarage.
- b. Bepflanzung und Begrünung des Grundstücks des Vorhabenträgers nach den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan II/17 „Breitscheidstraße 33“ sowie § 5 dieses Vertrags.
- c. Anpassung der öffentlichen Gehwege und Zufahrtsbereiche

## **§ 4**

### **Durchführungsverpflichtung und Finanzierung**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans (ggfs.: und seinen Anlagen) und zur Übernahme aller Kosten aus diesem Vertrag und seiner Durchführung. Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt Kassel erfolgt nicht. Das gilt sowohl für Planungs- und Baukosten als auch für Kosten der Entsorgungsinfrastruktur. Weitergehende gesetzliche oder sich aus Nebenbestimmungen in den erforderlichen Bau- oder sonstigen Genehmigungen ergebenden Anforderungen bleiben unberührt.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von sechsunddreißig Monaten fertig stellen. Die Fertigstellung des

Vorhabens ist durch Vorlage einer Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen.

3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die bauliche Umsetzung des Vorhabens eigenverantwortlich durchzuführen und die Zugänglichkeit der Baustelle zu organisieren und zu sichern.
4. Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung aus § 12 Abs. 1 und 2 dieses Vertrages kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.

## § 5

### **Begrünungsmaßnahmen / Schutz von Bestandsbäumen / Artenschutz**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle im Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungsfestsetzungen und -maßnahmen (u. a., Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) fachgerecht durchzuführen und auf einen dauerhaften Erhalt hin zu pflegen.
2. Die Begrünungsmaßnahmen müssen spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung des Vorhabens in Abhängigkeit von der Vegetationszeit ausgeführt worden sein. Erfüllt der Vorhabenträger diese Verpflichtungen nicht oder nur fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Die Stadt ist berechtigt, nach Ablauf der Frist die Pflanzungen auf Kosten des Vorhabenträgers zu veranlassen.
3. Die für Dachbegrünung vorgesehenen Dachflächen in den festgesetzten Baugebieten (b) und (c) des Bebauungsplans, sind gemäß der FLL-Richtlinie „Dachbegrünung“ zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung entlang der Außenkante des Garagendaches ist mit heimischen Gehölzarten zu 50% mit Normal- und Großsträuchern (für 40-70 cm Wurzelraumdicke) und zu 50 % mit Kleinbäumen (für 60-80 cm Wurzelraumdicke) auszuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
4. Der nicht unterbaute Teil der privaten Grundstückfläche ist dauerhaft als Vegetationsfläche mit standortgerechten Sträuchern fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel den Erhalt der an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Bäume auf den Flurstücken 545/303 (tlw.) und 291/6 (tlw.) (s. Anlage 1) der Flur 5, Gemarkung Kirchditmold, durch geeignete Vorkehrungen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 sicherzustellen sowie die Einhaltung artenschutzrechtlich erforderlicher Regelungen während der Bauzeit zu überwachen. Jede Abweichung von den gesetzlichen Vorgaben und dem Stand der Technik zum Baumschutz ist mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel abzustimmen. Durchzuführen ist die baumschutzfachliche Baubegleitung durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bäume.

Die baumschutzfachliche Baubegleitung ist allgemein für die Kontrolle des Baumschutzes auf der Baustelle zuständig. Dies schließt das ober- sowie unterirdische Baumumfeld ein. Oberirdisch ist der Baum durch einen 2,00 m hohen, ortsfesten Zaun vor mechanischen Schäden zu schützen. Im Wurzelbereich dürfen keine Böden oder andere Stoffe aufgetragen und kein Boden abgetragen werden. Zudem ist der Wurzelbereich vor Belastungen durch bspw. Befahrung oder Lagerung zu schützen. Freigelegte Wurzeln sind vor Austrocknung und Frost zu schützen.

Schäden werden in jedem Fall fotografisch dokumentiert. Pro Schaden sind folgende Aufnahmen beim Umwelt- und Gartenamt einzureichen: Der Baum in seinem Umfeld, der Schaden in der Übersicht, der Schaden im Detail.

Über die Notwendigkeit eines Kronenausgleichschnittes, einer aufgrund der Schäden notwendigen eingehenden Untersuchung bzw. einen Zugversuch stimmt sich die baumschutzfachliche Baubegleitung mit dem Umwelt- und Gartenamt ab. Die Kosten für solche notwendigen Folgemaßnahmen trägt der Verursacher.

6. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die gemäß artenschutzfachlichem Gutachten vom 01.07.2021 („Faunistische Potentialanalyse im Vorfeld des Rückbaus der Gebäude auf der Liegenschaft Breitscheidstr. 33 in Kassel“) folgende künstliche Nisthilfen in die Ost- oder Südostfassade des neuen Gebäudes zu integrieren bzw. daran anzubringen:

- 2 Mauerseglerkästen mit je drei Nistplätzen (Mindesthöhe 4m, freier Anflug, Ost- oder Südostseite)
- 1 Fledermauskasten (Mindesthöhe 3m, freier Anflug, Ost- oder Südostseite)

Die künstlichen Nisthilfen müssen spätestens in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Brutsaison funktionsfähig sein und sind dauerhaft zu erhalten.

## **§ 6**

### **Stellplätze**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33" festgesetzten Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze in Art und Anzahl nachzuweisen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass für 2 der 11 Garagenstellplätze Verträge mit gewerblichen Anbietern von Car-Sharing geschlossen werden. Diese beiden Stellplätze dürfen nicht den Behindertenstellplatz umfassen. Der Vorhabenträger muss einen entsprechenden Nachweis im Zuge des Bauantragverfahrens erbringen und zur öffentlich-rechtlichen Sicherung für diesen Zweck auch eine Baulasteintragung zu veranlassen. Darüber hinaus ist im Rahmen der Bauantragsstellung ein Konzept und dessen Umsetzung zur Sicherstellung einer dauerhaften Nutzbarkeit der Car-Sharing-Stellplätze durch die Kunden und Kundinnen der gewerblichen Car-Sharing-Anbieter vom Vorhabenträger der Stellplätze vorzulegen und aufrecht zu erhalten (Zugänglichkeit der Sockelgarage).

## **§ 7**

### **Regelungen zur Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen / Überbauung öffentlicher Verkehrsflächen**

1. Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, Markierungen etc.), die zur Erschließung der Liegenschaft (z. B. Zufahrten) notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu beantragen und hinsichtlich der Planung sowie des Oberbaus abzustimmen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Gehweganpassungen auf öffentlichen Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes zurückzubauen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in diesem Zusammenhang bei Notwendigkeit zum Abschluss eines gesonderten Straßenausbauvertrags zwischen Stadt und Vorhabenträger.
2. Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten hochbaulichen Auskragungen über die öffentliche Verkehrsfläche (Gehwege in der Kattenstraße sowie der Breitscheidstraße) ist ein 3 m breiter Teilabschnitt der Straßenparzelle 110/7 sowie ein Teilstück des zur Breitscheidstraße gehörigen Gehweges (Flurstücksnr. 545/303) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden. Diese festgesetzten Verkehrsflächen sind nicht Teil des Vorhabenbezuges und entsprechen der bereits vorliegenden Bodenordnung (öffentliche Verkehrsfläche). Die lichte Höhe (zwischen Gehweg/Verkehrsfläche und Unterkante Auskragung) beträgt mindestens 2,5 m. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in diesem Zusammenhang bei Notwendigkeit zum Abschluss eines gesonderten Gestattungsvertrags zwischen Stadt und Vorhabenträger.
3. Zufahrten sind so zu gestalten, dass die vorhandenen, straßenbegleitenden Bäume in ausreichend großen Baumscheiben (mind. 8 m<sup>2</sup>) bestehen bleiben können. Bodenverdichtungen im Bereich der Pflanzflächen sind zu vermeiden.



## § 8

### Versorgungsleitungen

1. Entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom sowie TK-Linien auf dem Flurstück 2026/299, zur Versorgung der darauf befindlichen Gebäude. Sofern bauliche Veränderungen erforderlich werden (z.B. wegen Abbau des Hausanschlusses oder der telefonischen Versorgung eines neuen Gebäudes), sind diese so früh wie möglich – mindestens 3 Monate vor Baubeginn – an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter [www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung](http://www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung) anzuzeigen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Städtische Werke Netz + Service GmbH frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden. Die Abtrennung vorhandener Hausanschlüsse ist rechtzeitig zu beauftragen. Bei Abriss und Neubauarbeiten ist, die häuserseitig neuverlegte Glasfaser-Bestandstrasse, entlang der Breitscheidstraße im Gehweg, zu beachten.
3. Die entstehenden Kosten für die Umlegung der Hausanschlussleitung bzw. für einen neuen Anschluss sind vom Verursacher zu tragen.
4. Die Kosten für die aufgrund des Bauvorhabens erforderliche Umlegung von Netzleitungen und -kabeln der Städtische Werke Netz + Service GmbH sind vom Verursacher zu tragen.
5. Entlang der Breitscheidstraße verläuft über dem Gehweg ein Quertragseil der Straßenbeleuchtung („Strabel“), in ca. 9 m Höhe. An dem Tragseil zwischen Abspannmast auf der Grünfläche und Wandanker Haus Elfbuchenstraße 29, ist mittig über der Kattenstraße eine Seilhängeleuchte montiert. Das Tragseil ist bei Abbrucharbeiten und Neubau zu sichern. Ggf. muss die Strabel demontiert und eine Ersatzbeleuchtung geschaffen werden. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Die Beleuchtung darf eine Anleitung von Rettungsfenstern nicht behindern.
6. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Anschluss an das Fernwärmenetz bis zur Inbetriebnahme der ersten Wohnung des Neubaus.

## § 9

### Öffentlich geförderter Mietwohnraum

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Stadtverordnetenbeschlusses zur Sozialwohnungsquote von 30 % vom 28.09.2020 16 der zu realisierenden 25 Wohneinheiten als Förderwohnungen analog den Bestimmungen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Hessen (Hessisches Wohnraumförderungsgesetz HWoFG) in der jeweils gültigen Fassung in unterschiedlichen Wohnungsgrößen herzustellen.
2. Die zur Vermietung bestimmten Förderwohnungen sind für die Dauer von mindestens 20 Jahren für Haushalte bestimmt, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und deren Einkommen die aktuelle Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) nicht überschreitet.  
Die Wohnberechtigung muss hinsichtlich der Einhaltung der Einkommensgrenzen, der Anzahl der Personen und der Wohnungsgröße den gesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) entsprechen.
3. Die durchschnittliche Anfangshöchstgrundmiete (ohne Betriebskosten und Nebenkosten) der Förderwohnungen beträgt bei der erstmaligen Vermietung 7,10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat. Mieterhöhungen sind nur auf der Basis der Fortschreibung der Anfangshöchstgrundmiete unter Beachtung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) im Rahmen der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland erlaubt, allerdings nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 20%. Die durchschnittliche Anfangshöchstgrundmiete (ohne Betriebskosten und Nebenkosten) der öffentlich geförderten Wohnungen in Höhe von 7,10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat wird durch die Vorlage der Mietverträge beim Bauverwaltungsamt der Stadt ab Bezugsfertigkeit und ab erstmaliger Vermietung nachgewiesen.

4. Die Beantragung und Inanspruchnahme von eventuellen Fördermitteln aus den Programmen des Landes Hessen und der Stadt im Rahmen der „Sozialen Wohnraumförderung“ ist von dem Vorhabenträger eigenverantwortlich zu regeln. Ein Rechtsanspruch auf Wohnungsbaufördermittel besteht nicht. Soweit Fördermittel nicht bewilligt werden, können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.
5. Der Nachweis der Sozialwohnungsquote gegenüber der Stadt erfolgt durch die Vorlage der genehmigten Baupläne, Grundrisse und Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) sowie auch während der Mietpreis- und Belegungsbindung durch Vorlage der Mietverträge und der gültigen Wohnberechtigungsbescheinigungen der Stadt und bei Bewilligung von Fördermitteln durch Vorlage der Förderzusage der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen. Die Wohnberechtigung muss hinsichtlich der Einhaltung der Einkommensgrenzen, der Anzahl der Personen und der Wohnungsgröße den gesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) entsprechen.
6. Die Wohnungen, die zur Erfüllung der Sozialwohnungsquote als Mietwohnungen benannt und festgelegt wurden (Förderwohnungen), dürfen bis zum Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung nur mit Genehmigung des Bauverwaltungsamtes nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt werden und einzelne Wohneinheiten dürfen nicht einzeln an Dritte veräußert werden. Die Anforderungen an den Wohnraum, der zu errichtenden Gebäude nach den Bestimmungen der Sozialen Wohnraumförderung, ergeben sich aus den aktuellen Richtlinien des Landes Hessen für den Neubau von Mietwohnungen für geringe Einkommen (Richtlinien v. 09.09.2020, Staatsanzeiger Hessen Nr. 40/2020; Seite 987).

Die Wohnungsgrößen der Förderwohnungen sind wie folgt festgelegt:

- Wohnungen für 1 Person mit mind. einem Zimmer und 35 bis 45 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche,
- Wohnungen für 2 Personen mit mind. 2 Zimmern bis 60 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche,
- Wohnungen für 3 Personen mit mind. 3 Zimmern bis 72 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche,
- Wohnungen für 4 Personen mit mind. 4 Zimmern bis 84 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche,
- Die Wohnfläche erhöht sich für jede weitere Person und jedes Zimmer um 12 m<sup>2</sup>.

Zur Erzielung einer bedarfsgerechten Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen im geförderten Mietwohnungsbau gilt folgende zahlenmäßige Aufteilung der Wohnungsgrößen:

- vier 1 Zimmerwohnungen,
- acht 2 Zimmerwohnungen und
- vier 3 und mehr Zimmerwohnungen

7. Erfüllt der Vorhabenträger die Verpflichtung zur Schaffung und Vermietung von Mietwohnungen nach den Absätzen 1 bis 6 nicht, zahlt der Vorhabenträger der Stadt für jede vertragswidrig errichtete oder vermietete Wohnung eine Vertragsstrafe in Höhe von 25.000 €.

## **§ 10**

### **Unabhängigkeit der Entscheidungsfreiheit der Stadt**

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB während des gesamten Planerfahrens für den Bebauungsplan unberührt bleiben. Insbesondere wird durch diesen Vertrag kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einen bestimmten Planinhalt begründet.

## **§ 11**

### **Haftungsausschluss**

1. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung oder Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Fall des § 12 Abs. 6 BauGB etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

## **§ 12**

### **Veräußerung, Rechtsnachfolge, Grundstücksübertragung an Dritte**

1. Der Vorhabenträger ist vorbehaltlich der Einwilligung und Nichtausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts durch die Stadt berechtigt, die Flächen des Vertragsgebiets insgesamt oder in Teilflächen an Dritte zu veräußern. Die Einwilligung darf durch die Stadt nur versagt werden, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund besteht, insbesondere eine unzureichende Leistungsfähigkeit, oder wenn die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht erfüllt werden. Eine Veräußerung an die Stadt oder an einen von der Stadt benannten Dritten bedarf keiner Einwilligung.  
Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Einwilligung der Stadt.  
Die Einwilligung der Stadt gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von längstens einem Monat nach vollständiger Übermittlung des Kaufvertrages oder des endgültigen unterschriftsreifen Kaufvertragsentwurfs schriftlich gegenüber dem Vorhabenträger verweigert worden ist.
2. Veräußert der Vorhabenträger das Vertragsgebiet insgesamt oder in Teilflächen an einen Dritten, legt er diesem die in diesem Vertrag übernommenen grundstücksbezogenen Verpflichtungen mit der Maßgabe auf, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind, soweit die Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind oder nicht von dem Vorhabenträger selbst erfüllt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass die Stadt unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der aus diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen von dem Rechtsnachfolger zu fordern (Vertrag zugunsten Dritter). Ebenfalls hat sich der Erwerber für die übernommenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 HVwVfG zu unterwerfen. Der heutige Vorhabenträger und ein etwaiger Rechtsnachfolger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
3. Der Vorhabenträger wird mit Ausnahme der nicht übertragenen und damit bei ihm verbleibenden Verpflichtungen aus den jeweiligen Verpflichtungen des vorliegenden Vertrages mit Erteilung der Einwilligung durch die Stadt und dem wirksamen Verkauf frei.  
Die Veräußerung an Ersterwerber von Eigentumswohnungen gilt nicht als Rechtsnachfolge im Sinne dieses Vertrages und bedarf daher keiner Einwilligung der Stadt gemäß Abs. 1 sowie der Auferlegung von vertraglichen Verpflichtungen gemäß Abs. 3 auf die jeweiligen Erwerber, die in diesem Fall in vollem Umfang bei dem Vorhabenträger verbleiben.

## **§ 13**

### **Vertragsanpassung, Kündigung, Vollstreckungsunterwerfung**

1. Eine ordentliche Kündigung dieses Vertrages durch eine der Vertragsparteien ist ausgeschlossen.
2. Die Vertragsparteien sind berechtigt, den vorliegenden Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn die Voraussetzungen des § 60 HVwVfG vorliegen und eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse nicht ausreicht, um die Zumutbarkeit des Festhaltens an dem vorliegenden Vertrag zu erreichen.
3. Im Falle der außerordentlichen Kündigung stehen dem Investor keine Ansprüche auf Erstattung der bis dahin getätigten Aufwendungen zu.
4. Auch unabhängig von einer außerordentlichen Kündigung ist eine Haftung der Stadt Kassel für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätig oder getätigt hat, ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
5. Die Vorhabenträgerin unterwirft sich für die nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 VwVfG. Sollten aus diesem Vertrag sich ergebende vertragliche Pflichten durch die Investorin nicht beachtet oder erfüllt werden, kann die Stadt Kassel ohne Einschaltung von Gerichten nach angemessener Fristsetzung Vollstreckungsmaßnahmen ergreifen.

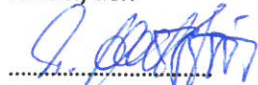
## **§ 14**

### **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 die Vorhabenträgerin 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. Der Vertrag wird mit Unterzeichnung von beiden Vertragsparteien wirksam.
5. Gerichtsstand ist Kassel.

Kassel, den

1.3.2022



Michael Splettstösser

M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG

Kassel, den

.....  
Christian Geselle  
Oberbürgermeister  
Stadt Kassel- Magistrat

Kassel, den

.....  
Christof Nolda  
Stadtbaurat  
Stadt Kassel- Magistrat

-----  
Mohr  
(-63-)

-----  
Büsscher  
(-631-)

-----  
Kirschbaum / Schäfer  
(-6312- SGL) (-6312-)

Anlagen:

Übersichtsplan mit Darstellung des Vertragsgebiets (Anlage 1)

Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 11.02.2022 (Anlage 2)

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“ in der Fassung vom 11.02.2022 (Anlage 3)

Ansichten des Vorhabens (Anlage 4)

# Anlage 1

## Vertragsgebiet zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33"

Datum: 11.02.2022

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Flur 5  
Gemarkung Kirchditmold (Kassel)

**Breitscheidstraße**

291/6

545/303

2026/299

299/3

299/10

1153/299

110/7

**Kattenstraße**

9

Flur 1  
Gemarkung Wehlheiden (Kassel)

78

0 5 10 15 20 25 m

M 1:250




















Peter Fahrmeier  
Landschaftsarchitektur  
und Stadtplanung

Herkulesstraße 39  
34119 Kassel

fon: 0561 - 3 32 32  
fax: 0561 - 7 39 66 66  
info@pwf-kassel.de  
www.pwf-kassel.de



Zeichenerklärung:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (506 m²)
-  Wohngebäude, einschließlich Auskrakungen
-  Dachterrasse
-  Balkone
-  Dachgauben
-  Unterbautes Garagenschoss im EG
-  Dachbegrünung
-  private Grundstücksfläche (nicht unterbaut)
-  Hauptzugang Gebäude
-  Zufahrt Garagenschoss im EG
-  Zahl der Vollgeschosse
-  Geländehöhe Bestand in Meter ü. NHN
-  Gemarkungsgrenze
-  Bestandsbaum
-  Flurstücksgrenze
-  Mast+Leitung
-  Flurstücksnummer



Stand: 11.02.2022

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. II/17

"Breitscheidstraße 33"

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Gemarkung: Kirchditmold (Kassel)  
Flur: 5  
Flurstück: 2026/299  
Maßstab: 1:250

**Vorhabenträgerin: M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG**

Wilhelmshöher Allee 137  
34121 Kassel

**Bebauungsplan:**



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



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33"

Maßstab: 1 : 250

Datum: 11.02.2022

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



Peter Fahrmeier  
Landschaftsarchitektur  
und Stadtplanung



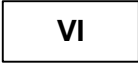


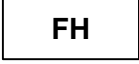
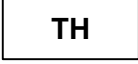

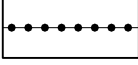
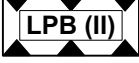
Herkulesstraße 39  
34119 Kassel

fon: 0561 - 3 32 32  
fax: 0561 - 7 39 66 66  
info@pwf-kassel.de  
www.pwf-kassel.de



# A. PLANZEICHENERKLÄRUNG


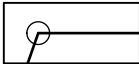
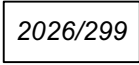
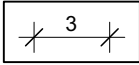

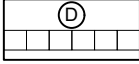
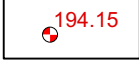
## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)

	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	
	<b>Baugebiet</b>	
	<b>Grundflächenzahl</b>	
	<b>Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)</b>	
	<b>Baulinie</b>	
	<b>Umgrenzung Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereich II.</b>	

## EINBEZIEHUNG SONSTIGER FLÄCHEN (§ 12 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 9 BAUGB)

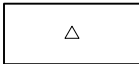


	<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>		<b>Straßenbegrenzungslinie</b>
---	-----------------------------------	---	--------------------------------

## KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	<b>Gemarkungsgrenze</b>		<b>Flurstücksgrenze</b>
	<b>Flurstücksnummer</b>		<b>Vermaßung in Meter</b>
	<b>Heilquellenschutzgebiet (s. Hinweis)</b>		<b>Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (s. Hinweise)</b>
	<b>Höhenbezugspunkt in Meter über NHN - Bestand (s. Hinweis)</b>		

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

## ZEICHNERISCHE HINWEISE

	<b>geplantes Wohngebäude</b>		<b>Hauseingang</b>
	<b>Zufahrt</b>		<b>Bestandsbaum</b>
	<b>Mast mit Leitung (Bestand)</b>		

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1.0 Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3a BauGB)**

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

#### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

##### **1.1.1 Baugebiet "Wohngebäude" (BG)**

Das mit BG gekennzeichnete Gebiet dient der Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit maximal 25 Wohnungen.

##### **1.1.2 Grundflächenzahl**

Im BG wird die Grundflächenzahl auf 1,0 festgesetzt.

##### **1.1.3 Geschossflächenzahl**

Im BG wird die Geschossflächenzahl auf 5,0 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche nicht einzubeziehen.

##### **1.1.4 Vollgeschosse**

Im BG sind max. sechs Vollgeschosse zulässig. Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden und nur zulässig, sofern es gem. HBO kein Vollgeschoss ist.

##### **1.1.5 Höhe baulicher Anlagen**

Innerhalb des mit **a** gekennzeichneten Bereiches:

Die zulässige Traufhöhe (TH) wird auf 211,95 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Abweichung um höchstens 25 cm ist zulässig.

Die Firsthöhe (FH) wird auf 218,60 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Eine Abweichung um höchstens 50 cm ist zulässig.

Innerhalb des mit **b** gekennzeichneten Bereiches:

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) wird auf 209,40 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Abweichung um höchstens 25 cm ist zulässig.

Innerhalb des mit **c** gekennzeichneten Bereiches:

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) wird auf 197,20 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Abweichung um höchstens 25 cm ist zulässig.

Bezugspunkt für die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über NHN (siehe Hinweis).

#### **1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**

Für das mit BG gekennzeichnete Gebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Eine Grenzbebauung ist allseitig allgemein zulässig.

Im mit BG gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses auf einer Länge von 8,5 m ein Überschreiten der straßenseitigen Baulinie zum Flurstück 110/7, Flur 1, Gemarkung Wehlheiden (Auskragung auf den öffentlichen Gehweg der Kattenstraße) bis zu einer Tiefe von 2,35 m zugelassen. (Siehe Vermaßung im Plan.) Die lichte Höhe muss mindestens 2,5 m betragen.

Im mit BG gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses auf einer Länge von 2,5 m ein Überschreiten der straßenseitigen Baulinie zum Flurstück 545/303, Flur 5, Gemarkung Kirchditmold (Auskragung auf den öffentlichen Gehweg der Breitscheidstraße) bis zu einer Tiefe von 1,25 m zugelassen. (Siehe Vermaßung im Plan.) Die lichte Höhe muss mindestens 2,5 m betragen.

An der südlichen sowie westlichen Grundstücksgrenze innerhalb der Baufeldbereiche "b" und "c" darf an die seitlichen Baulinien bis zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen unterschritten werden.

### **1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Innerhalb des mit BG gekennzeichnete Gebietes sind Stellplätze nur in ebenerdigen Garagengeschossen zulässig.

### **1.4 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

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

### **1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **1.5.1 Dachflächenmaterialien**

Dacheindeckungen der Hauptdächer aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

#### **1.5.2 Dachbegrünung**

Innerhalb des mit **c** gekennzeichneten Bereiches sind die Dachflächen mit einer mindestens 40 cm dicken Erdschicht zu bedecken sowie intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Für vorgesehene Baum- oder Strauchpflanzungen ist entlang der Außenkante des Garagendaches auf einer Breite von mindestens 4 m eine wenigstens 80 cm starke Überdeckung vorzusehen.

Innerhalb der mit **b** gekennzeichneten Bereiche sind die Dachflächen auf insgesamt mindestens 40 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 4 cm betragen.

### **1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) - Lärmschutz**

Für das Plangebiet wird nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ der Lärmpegelbereich II mit bis zu 60 dB(A) festgesetzt.

Die Anforderungen an die Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  mit bis zu 60 dB(A), entsprechend Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01.

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **(§ 91 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 und 3 HBO)**

##### **Dachgestaltung**

**2.1.1** Innerhalb des mit **a** gekennzeichneten Bereiches ist das Hauptdach des Wohngebäudes mit einer Dachneigung von 45° herzustellen. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden. Der Dachabschluss in Richtung Breitscheidstraße ist mit einem Walmdach auszuführen.

Innerhalb des mit **a** gekennzeichneten Bereiches sind Dachgauben nur zulässig, wenn die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche höchstens 50 % der jeweiligen Trauflänge beträgt. Die maximale Breite einer einzelnen Dachgaube darf 3 m nicht übersteigen. Der seitliche Abstand zum Giebel darf 1,5 m nicht unterschreiten.

**2.1.2** Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den Dachflächen ist allgemein zulässig.

## **Standplätze für Abfallbehälter**

**2.1.3** Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zu integrieren und gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.

## **2.2 Stellplätze und Garagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)**

**2.2.1** Abweichend zu den Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung sind im räumlichen Geltungsbereich insgesamt 11 Pkw-Stellplätze, davon mindestens einer behindertengerecht, herzustellen. Größe und Gestaltung der Kfz-Stellplätze richten sich nach den Maßgaben der Garagenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**2.2.2** Abweichend zu den Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung sind im räumlichen Geltungsbereich je Wohnung 2,5 Fahrradabstellplätze sowie je Einzimmer-Wohnung 1.Fahrradabstellplatz nachzuweisen.

## **C. HINWEISE**

### **Abweichung vom amtlichen Katasterplan**

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Übersichtlichkeit sowie zur Gewährung der Lesbarkeit der Planurkunde auf die Darstellung der bestehenden, aber für den Rückbau vorgesehenen Gebäude verzichtet wurde (siehe Kap. 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

### **Abwasserbeseitigungssatzung**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### **Altlasten**

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

### **Artenschutz**

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 und § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

### **Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 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).

### **Bombenabwurfgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

### **Denkmalschutz**

Das Plangebiet grenzt entlang der Kattenstraße an die denkmalgeschützte Gesamtanlage "Hansastraße/Kattenstraße" an.

### **DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“**

Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (Ausgabe November 1989) enthält die baurechtlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Die Ausgabe dieser Norm wurde im Juli 2016 zurückgezogen und durch die neue DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ersetzt. Die Bewertung des notwendigen Bauschalldämmmaßes erfolgt im Rahmen des rechnerischen Nachweises.

### **DIN-Vorschriften**

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

### **Durchführungsvertrag**

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und der M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

### **Fluchtlinienplan Nr. 673**

Teilbereiche des rechtskräftigen Fluchtlinienplans Nr. 673 liegen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser überschreibt mit Satzungsbeschluss die Regelungen des Fluchtlinienplans.

### **Geländehöhe**

Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt im Bereich der Kattenstraße bei ca. 194,15 m ü.NHN (siehe zeichnerische Kennzeichnung).

### **Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - neu des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3". Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht.

Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Versorgungsanlagen (Trafo) und Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuerlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter wird auf § 18 der Abfallwirtschafts- und gebührensatzung der Stadt Kassel (Die Stadtreiniger) verwiesen.

### **Wasser- und 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.

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

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699).

Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (**Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG**) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573).

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.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatz- und Ablösesatzung**) vom 1. März 2004 in der Fassung der Ersten Änderung vom 27. März 2013.

<b>VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)</b>	
<p>Planunterlagen hergestellt aus der Stadtgrundkarte unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte durch Brauroth Haxter, Ingenieur- und Vermessungsgesellschaft mbH (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 1 HVGG).</p> <p>Kassel,  ..... Dipl.-Ing. Wilhelm Hofmann</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p>Kassel, den Der Magistrat</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>..... Stadtbaurat          Amtsleiter</p>
<p>Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am</p> <p>Kassel, den Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich</p> <p>Kassel, den Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. .... vom .....</p> <p>Kassel, den Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>..... Techn. Angestellter</p>	<p>Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>
<p><b>AUSFERTIGUNG</b></p> <p>Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel,</p> <p style="text-align: right;">Der Magistrat</p> <p style="text-align: right;">..... Oberbürgermeister</p>	
<p>Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. .... vom .....</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p>

Art der baulichen Nutzung	
First-/Gebäudehöhe über NHN (*)	Traufhöhe über NHN(*)
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse (maximal)	Bauweise

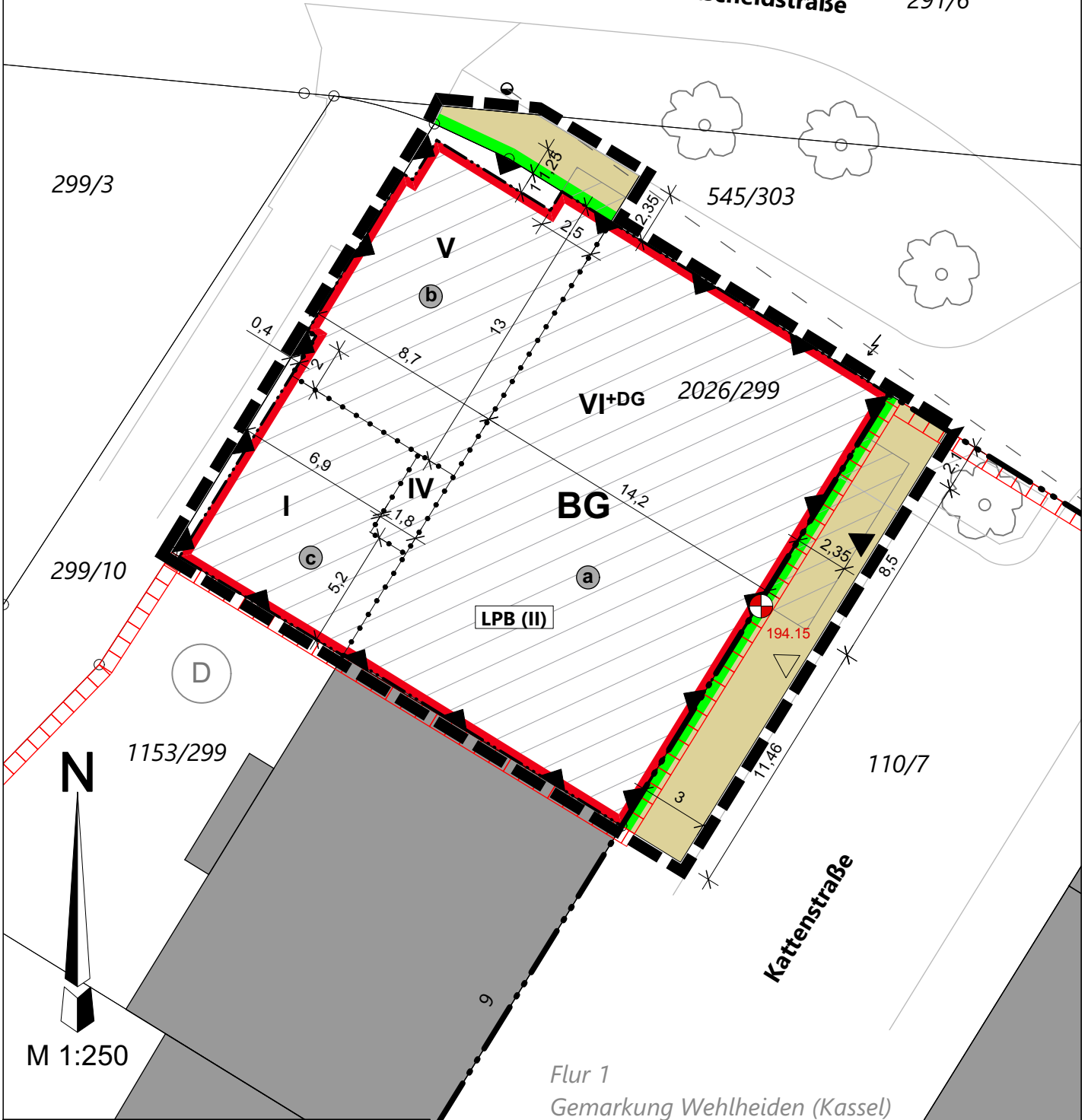
\*mit zulässiger Abweichung

Baugebiet			
(a)	FH 218,60 m NHN (+/- 50 cm)	(a)	TH 211,95 m NHN (+/- 25 cm)
(b)	GH 209,40 m NHN (+/- 25 cm)	(b)	-
(c)	GH 197,20 m NHN (+/- 25 cm)	(c)	-
GRZ 1,0		GFZ 5,0	
VI		g	

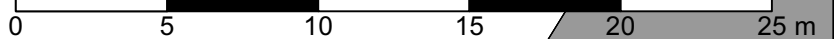
(HQ)

Flur 5  
Gemarkung Kirchditmold (Kassel)

Breitscheidstraße 291/6



Flur 5, Gemarkung Kirchditmold (Kassel)  
Kartengrundlage: Brauroth Haxter, Ingenieur- und Vermessungsgesellschaft mbH.  
Stand: 02/2022





BESTAND  
KATTENSTRASSE 9

FASSADE KATTENSTRASSE

Breitscheidstrasse

ohne Maßstab

Anlage 4





**FASSADE BREITSCHIEDSTRASSE**

ohne Maßstab



ohne Maßstab



**Vorlage Nr. 101.19.441**

4. April 2022  
1 von 1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33"  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in:           Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Den Behandlungen der Anregungen aus der Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“ wird zugestimmt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

**Begründung:**

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Anlage 3), die Planzeichnung (Anlage 4) und der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) und die Behandlung der Anregungen (Anlage 6) sind beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben der Vorlage in ihren Sitzungen am 16. März 2022 und 4. April 2022 zugestimmt. Der Ortsbeirat Vorderer Westen hat die Vorlage in seiner Sitzung am 17. März 2022 behandelt.

Christian Geselle  
Oberbürgermeister

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

### **Begründung der Vorlage**

#### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Das Plangebiet liegt am Kreuzungsbereich Breitscheidstraße/ Kattenstraße / Elfbuchenstraße. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich derzeit ein eingeschossiges, gewerblich genutztes Gebäude. Rückseitig schließen zwei Garagenkomplexe mit Hoffläche an. Das Plangebiet ist vollständig überbaut oder versiegelt.

Angrenzend an das Plangebiet verläuft an der nordwestlichen Seite eine private Zufahrt zu einem hinterliegenden Garagenkomplex, an der nordöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich entlang der Breitscheidstraße ein öffentlicher Gehweg sowie ein Grünstreifen mit drei prägenden und zu erhaltenden Laubbäumen. Im Süden an das Grundstück angrenzend und auf der gegenüberliegenden Seite der Kattenstraße befinden sich vier- und fünfgeschossige Wohngebäude in Blockrandbebauung mit wiederkehrenden baulichen Auskragungen in den öffentlichen Straßenraum.

Der Investor beabsichtigt nach Rückbau der vorhandenen Baustruktur die Errichtung eines Wohngebäudes, das sich in seiner städtebaulichen Ausprägung und Architektursprache in die Umgebung der denkmalgeschützten Gesamtanlage einfügt. Der Hauptgebäudeteil an der Kattenstraße verfügt über sechs, der westlich anschließende Gebäudeteil über fünf Geschosse bzw. ein Geschoss. Das Gebäude verfügt über 25 Miet-Wohneinheiten, die zu mindestens 60 % als geförderte Wohnungen errichtet werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten am Kreuzungsbereich Kattenstraße / Elfbuchenstraße / Breitscheidstraße sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes. Es wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet, weil in integrierter Lage und auf bereits versiegelten Flächen der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen wird.

#### **2. Geltungsbereich und Planungsrecht**

Das ca. 591 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Vorderer Westen und umfasst in seinem Geltungsbereich die Flurstücke 2026/299 und 545/303 (tlw.) innerhalb der Flur 5 in der Gemarkung Kirchditmold sowie das Flurstück 110/7 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Kirchditmold. Nördlich des Plangebietes verläuft die Breitscheidstraße, südöstlich grenzt die Kattenstraße an. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen gründerzeitlichen

Stadtquartiers und grenzt unmittelbar an die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Hansastraße/Kattenstraße“ (gem. § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)).

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche 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 als bisher „unbeplanter Innenbereich“.

### **3. Planverfahren**

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/17 – „Breitscheidstraße 33“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden. Da es sich bei der Planung um ein Nachverdichtungsvorhaben im Innenbereich handelt, wurde das Verfahren entsprechend § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt. Auch die anderen in § 13a BauGB hierzu genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) wurden durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen wurden geprüft. Es ergaben sich hieraus keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs.

### **4. Kosten**

Der Vorhabenträger hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, vom Vorhabenträger übernommen.

### **5. Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Der Durchführungsvertrag wird den Gremien der Stadt Kassel zusammen mit dem Bebauungsplan zum Beschluss vorgelegt.

In dem Durchführungsvertrag werden insbesondere die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten, der Realisierungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens festgelegt. Der Vertrag wurde vom Rechtsamt geprüft.

gez.  
Mohr

Kassel, 24. Februar 2022

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. II/17

"Breitscheidstraße 33"

Stadtteil Vorderer Westen

**Begründung**

Stand: 11.02.2022



Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Peter Fahrmeier  
Landschaftsarchitektur  
und Stadtplanung

Herkulesstraße 39  
34119 Kassel

fon: 0561 - 3 32 32  
fax: 0561 - 7 39 66 66  
info@pwf-kassel.de  
www.pwf-kassel.de





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	4
2.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB .....	4
2.3	UVP- Belange .....	5
2.4	Weitere Verfahrensschritte / Beteiligung .....	5
<b>3</b>	<b>DAS PLANGEBIET .....</b>	<b>6</b>
3.1	Lage und Größe des Plangebietes .....	6
3.2	Amtlicher Katasterplan .....	6
3.3	Realnutzung .....	7
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>8</b>
4.1	Regionalplan Nordhessen 2009 .....	8
4.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK).....	8
4.3	Heilquellenschutzgebiet (HQS) „Wilhelmshöhe 3“ .....	8
4.4	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 .....	8
4.5	Fluchtlinienplan .....	8
4.6	Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel .....	9
4.7	Altlasten .....	10
4.8	Kampfmittel .....	10
4.9	Denkmalschutz .....	11
4.10	Schulwege .....	11
<b>5</b>	<b>DAS VORHABEN .....</b>	<b>12</b>
5.1	Vorhabenbeschreibung .....	12
5.2	Erschließung / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	13
5.3	Ver- und Entsorgung .....	13
5.4	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	15
5.5	Ansichten.....	16
<b>6</b>	<b>UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE .....</b>	<b>18</b>
6.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung .....	18
6.2	Untersuchung der Umweltbelange .....	18
6.3	Artenschutz .....	18
6.4	Eingriffsregelung .....	21
<b>7</b>	<b>INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>22</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	22
7.2	Baulinie .....	22
7.3	Einbeziehung sonstiger Flächen .....	23
7.4	Erschließung .....	23
7.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	24
7.6	Festsetzungen zum Lärmschutz .....	24
7.7	Örtliche Bauvorschriften .....	25
7.8	Hinweise .....	25
7.9	Brandschutz.....	25
<b>8</b>	<b>BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>26</b>

**Anlage:** Faunistische Potentialanalyse vom 01.07.2021

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG (Vorhabenträgerin) beabsichtigt, nach Rückbau der vorhandenen Gebäude, die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit 25 Mietwohnungen am Kreuzungsbereich *Kattenstraße / Elfbuchenstraße / Breitscheidstraße* (Flurstück Nr. 2026/299 der Flur 5, Gemarkung Kirchditmold) im Kasseler Stadtteil Vorderer Westen. Das vollständig versiegelte Flurstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Zur Realisierung des Bauvorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten am Kreuzungsbereich *Kattenstraße / Elfbuchenstraße / Breitscheidstraße* sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes, um der Nachfrage nach Wohnraum in Kassel durch ein qualitativ hochwertiges Angebot gerecht zu werden.

## 2 VERFAHREN

### 2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zur Realisierung des Planvorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Neben den Verfahrensunterlagen wird auch ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Magistrat der Stadt Kassel geschlossen, der u.a. Regelungen bezüglich der Durchführung des Vorhabens, zur Finanzierung notwendiger Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung innerhalb einer zeitlichen Frist beinhaltet.

### 2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhöhung des Wohnungsanteils im innerstädtischen Bereich geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich, sodass das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt werden kann. Die im maßgeblichen § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Die beabsichtigte Neubebauung stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Entwicklung von Flächen im innerstädtischen Bereich dar.
- Es wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen in der Innenstadt in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Fläche, die bei Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überbaut wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

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 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. Kap. 6.2).

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/17 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits hat die Vorhabenträgerin, deren Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

### **2.3 UVP- Belange**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. 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 m<sup>2</sup> überschreitet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 507 m<sup>2</sup>, sodass der Schwellenwert bei Weitem nicht erreicht werden kann, zumal es sich vollständig um bisher bebaute Flächen handelt. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

### **2.4 Weitere Verfahrensschritte / Beteiligung**

#### **▪ Antrag auf Einleitung/ Aufstellungsbeschluss / Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Die Vorhabenträgerin hat zur Umsetzung des Planvorhabens am 30.09.2020 um Einleitung eines Bauleitplanverfahrens bei der Stadt Kassel gebeten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 08.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33" gem. § 2 Abs. 1 BauGB – einschließlich der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB – sowie den Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst.

#### **▪ Beirat für Stadtgestalt**

In den Sitzungen des Beirates für Stadtgestalt am 30.06.2020 und 03.11.2020 wurde das Bauvorhaben vorgestellt und diskutiert. Der Planung wurde grundsätzlich zugestimmt und es wurden jeweils Überarbeitungsempfehlungen abgegeben, die in die Planung eingeflossen sind.

#### **▪ Ortsbeirat Vorderer Westen**

Der Ortsbeirat Vorderer Westen wurde am 22.09.2021 über die wesentlichen Inhalte sowie über Ziel und Zweck der Planung zu informiert.

#### **▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom 10.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021 stattgefunden. Es wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die in die Bauleitplanunterlagen eingearbeitet wurden.

#### **▪ Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 22.11.2021 bis 23.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte zum 12.11.2021.

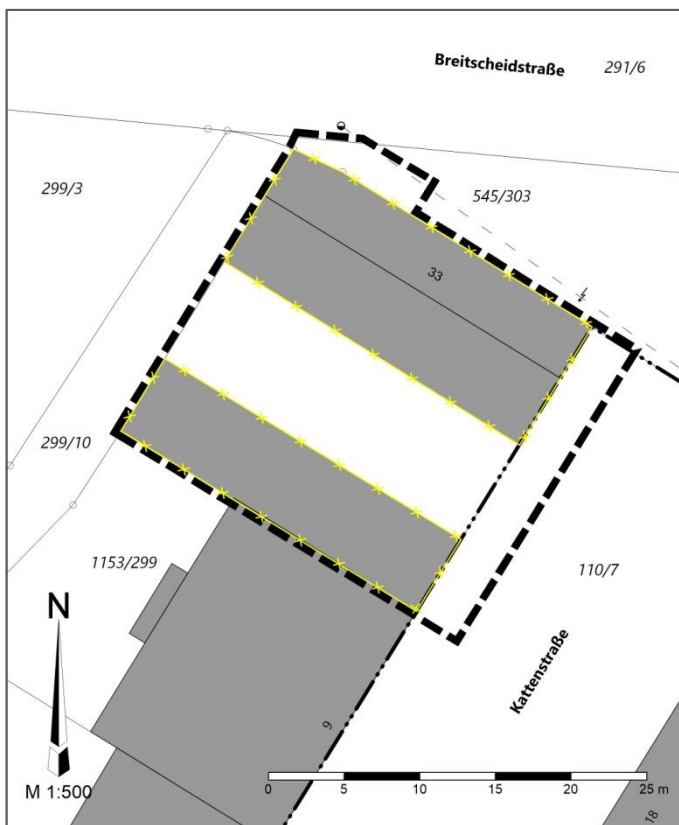
### 3 DAS PLANGEBIET

#### 3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Vorderer Westen am Kreuzungsbereich *Kattenstraße / Elfbuchenstraße / Breitscheidstraße*. Der ca. 591 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2026/299 und 545/303 (tlw.) innerhalb der Flur 5 in der Gemarkung Kirchditmold sowie das Flurstück Nr. 110/7 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Kirchditmold. Nördlich des Plangebietes verläuft die *Breitscheidstraße*, südöstlich grenzt die *Kattenstraße* an.

#### 3.2 Amtlicher Katasterplan

Zur Wahrung der Übersichtlichkeit sowie zur Gewährung der Lesbarkeit wurde auf der Planurkunde auf die Darstellung der bestehenden, aber für den Rückbau vorgesehenen Gebäude verzichtet. Daher wird nachfolgend als Ergänzung die amtliche Katastergrundlage, inkl. der für den Abriss vorgesehenen Bestandsgebäude dargestellt.



Kartengrundlage: Brauroth Haxter, Ingenieur- und Vermessungsgesellschaft mbH, Stand: 01/2020

### 3.3 Realnutzung

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich derzeit ein eingeschossiges, zur *Breitscheidstraße* hin ausgerichtetes, Gebäude, welches gewerblich genutzt wird. Das Gebäude liegt auf dem Höhengniveau der *Breitscheidstraße* und grenzt direkt an den öffentlichen Gehweg. Rückseitig zu dem Gebäude schließen zwei sich gegenüberliegende Garagenkomplexe (je acht Garagen) mit innenliegendem gepflastertem Hof an. Die Garagen werden von der *Kattenstraße* aus erschlossen und sind dort durch rund 3 m hohe Mauerscheiben eingefriedet. Die südlichen Garagen grenzen direkt an das Wohngebäude *Kattenstraße Nr. 9* an.

Das Plangebiet ist dementsprechend vollständig überbaut, versiegelt, oder befestigt.

Abb. 1: Eingefriedeter Garagenkomplex, Blickrichtung Nordwesten



Entlang der rückwärtigen, nordwestlichen Seite des Grundstücks verläuft eine private Zufahrt zu einem benachbarten, hinterliegendem Garagenkomplex. Diese Zufahrt liegt, direkt an das Plangebiet grenzend, rund 1,5 m über dem Straßenniveau der *Kattenstraße*. Eine entsprechende Mauerscheibe mit darauf befestigtem, von wildem Wein bewachsenen, Zaun bildet jene Grundstücksgrenze.

Abb. 2: Gewerblich genutztes Gebäude Ecke *Breitscheidstr.* / Höhenunterschied entlang nordwestlicher Grundstücksgrenze



Zwischen der nordöstlichen Grundstücksgrenze und der *Breitscheidstraße* befinden sich der öffentliche Gehweg sowie ein Grünstreifen mit drei ausgeprägten Laubbaumhochstämmen. Der Erhalt der vorhandenen Bäume ist ebenso auch städtebauliches Leitziel. Deren Schutz während der Bauzeit wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Großbäume überragen teilweise das Fremdgrundstück und führen zu einer nachweislich verminderten Nutzbarmachung; Baulasten oder eingetragene Grunddienstbarkeiten bestehen hierzu nicht. Entsprechende Einkürzungen sind daher erforderlich

und von Seiten des Verursachers im Vorlauf der Eingriffe und unter Berücksichtigung der Eingriffszeiten, zu beseitigen.

Im Süden an das Grundstück angrenzend und auf der gegenüberliegenden Seite der *Kattenstraße* befinden sich vier- und fünfgeschossige Wohngebäude in Blockrandbebauung mit wiederkehrenden Auskragungen in den öffentlichen Straßenraum. Die *Kattenstraße* steigt in Richtung Norden zur *Breitscheidstraße* hin an und ist in diese Richtung als Einbahnstraße ausgewiesen. Innerhalb der *Kattenstraße* befinden sich beidseitig Parkstreifen. Auf der westlichen Straßenseite werden Stellplätze zum Schrägparken, auf der östlichen Straßenseite zum Längsparken vorgehalten.

## **4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN**

### **4.1 Regionalplan Nordhessen 2009**

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/17 sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

### **4.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)**

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung Dezember 2016) stellt die Flächen des Geltungsbereiches, ebenso wie die angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dar. Die angrenzende *Breitscheidstraße* sowie *Elfbuchenstraße* sind als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

### **4.3 Heilquellenschutzgebiet (HQS) „Wilhelmshöhe 3“**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der quantitativen Schutzzone B2-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Stadt Kassel. Diese Zone dient neben dem Erhalt des individuellen Charakters der Heilquelle auch ihrer Schüttung und Ergiebigkeit.

### **4.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 158 "Siedlungsgebiet Vorderer Westen, Wehlheiden / Südstadt". Die Fläche des Plangebietes ist in der Realnutzungskarte als "Blockrandbebauung" ausgewiesen. Unter den Maßnahmen der einzelnen Verbandsmitglieder wird für den weiträumigen Landschaftsraum Nr. 158 bspw. folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahme beschrieben: „Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung im öffentlichen und privaten Bereich wo immer möglich“.

### **4.5 Fluchtlinienplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des rechtskräftigen Fluchtlinienplan Nr. 673. Die betreffenden Teilbereiche, welche von der vorliegenden Bauleitplanung überlagert werden, werden im Zuge des Satzungsbeschlusses planungsrechtlich überschrieben.

## 4.6 Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel

### Integriertes Klimaschutzkonzept

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger 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<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG), das ab dem 01.11.2020 die ehemaligen Beschlüsse des Wohngipfels für bezahlbares Bauen und Wohnen, das Energieeinsparungsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ohne wesentliche materielle Änderungen zusammenführt.

Der Zweckverband Raum Kassel teilte zudem mit Stellungnahme vom 13.04.2021 mit, dass im Hinblick auf den Werterhalt und die Zukunftsfähigkeit heutige Neubauten den Klimazielen von 2050 entsprechen und somit klimaneutral sein sollten. Entsprechende Fördermöglichkeiten bietet z.B. die KfW (kfw40+/ Passivhausstandard).

### Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung Nr. 101.18.1379 und Nr. 101.18.1498 zur Klimaneutralität sowie zur Bildung eines Klimaschutzrates

Die Stadtverordneten der Stadt Kassel haben in ihrer Sitzung am 26.08.2019 einen Beschluss zur Stärkung der kommunalen Anstrengungen hin zu einer klimaneutralen Stadt durch Gründung eines Klimaschutzrates als Beratungsgremium gefasst. Der Klimaschutzrat (in Zusammensetzung durch unterschiedliche Organisationen, Initiativen und Verbänden der Stadtgesellschaft) berät den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung umfassend in Fragen des Klimaschutzes. Ziel ist es frühzeitig ein Meinungsbild aus der Breite der Stadtgesellschaft zu Maßnahmen und Lösungsvorschlägen hinsichtlich deren Klima- und gesellschaftlicher Relevanz zu erhalten. Im Beschlusstext heißt es u.a.:

*„Die kommunalen Anstrengungen, wie bereits im Klimaschutzkonzept oder der Energiewende-Charta festgehalten, müssen deshalb verstärkt werden. Auch der eingeschlagene Weg der städtischen Beteiligungen zur Energie- und Verkehrswende soll konsequent weitergegangen werden. Dafür benötigt es sofortige Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen und messbaren Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen führen. Die Stadt Kassel selbst verstärkt zudem nochmals ihre Anstrengungen, um in den Sektoren Strom, Wärme, Mobilität, Landwirtschaft und Konsum den Umstieg auf klimaneutrales Handeln so zu forcieren, dass schnellstmöglich eine 100%ige dezentrale Versorgung mit erneuerbaren Energien erreicht wird. Das ambitionierte Ziel ist der Versuch bis 2030 klimaneutral zu werden.“*

*Jede Entscheidung der kommunalen Selbstverwaltung wird künftig auf diese Zielerreichung hin überprüft. Uns ist bewusst, dass der Klimawandel nicht nur eine ökologische Frage ist, sondern unmittelbare Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Lebensbedingungen der Menschen hat. Das heißt konkret, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen zur Reduktion der Treibhausgase gleichfalls die sozialen- und arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Eine weitsichtige Klimapolitik muss sicherstellen, dass die Beschäftigten in den betroffenen Branchen nicht abgehängt nicht abgehängt und die finanziell schlechter gestellten Bevölkerungsgruppen nicht überfordert werden. Die Energie- und die Verkehrswende werden nur gelingen, wenn sie sozial ausgewogen gestaltet werden. Bei ihren Bürgerinnen und Bürgern, bei Unternehmen und nicht-gewerblichen Einrichtungen wirbt die Stadt um aktive Unterstützung des Wegs hin zu einer CO2-neutralen Stadt."*

#### Klimaschutzziele des Vorhabens

In Anlehnung der kommunalen Beschlüsse sowie unter Berücksichtigung einer klimasensiblen Planung ist zunächst der Anschluss des Neubaus an das städtische Fernwärmenetz vorgesehen. Die städtischen Werke Energie und Wärme verfolgen seit Jahren einen umweltfreundlichen Netzbau der Fernwärmeversorgung mit dem Ziel eines vollständigen Ausstieges aus der Kohleverbrennung bis spätestens 2028. Aktuell wird hierzu teilentwässerte Klärschlamm bzw. durch Klärschlamm-trocknung aus den Eigenbetrieben von KASSELWASSER unterstützend verwertet. Ab 2023 kommen weitere biogene Ersatzbrennstoffe hinzu. Durch Anschluss an das städtische Fernwärmenetz erfolgt somit direkt ein Beitrag zu einer langfristig klimaschonenden Primärenergieversorgung des Neubaus. In Ergänzung der energetischen Belange sind die Vorgaben des zuletzt verabschiedeten Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG) zu berücksichtigen und im Vorlauf des Baugenehmigungsverfahrens umfassend nachzuweisen.

Im Hinblick der lokalen Klimabedeutung gewinnt der Aspekt einer Überbauung von bereits vollständig versiegelten Grundstücksflächen Bedeutung, da somit keine weitere Versiegelung im verdichteten Innenstadtbereich einhergeht. Als zusätzlicher Beitrag zur Abmilderung von Klimaextremen durch Aufwärmung sind begrünende Maßnahmen am Neubau durch Einsatz von Dach- und Fassadenbegrünung (siehe Kapitel 7.5) zu nennen.

#### **4.7 Altlasten**

Für die Flächen des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Ablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

#### **4.8 Kampfmittel**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche



nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.



#### 4.9 Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die denkmalgeschützte Gesamtanlage im Bereich der „Hansastraße/Kattenstraße“ an (siehe nachfolgende Abbildung). Hierzu werden gemäß Band II zur Denkmaltopographie der Stadt Kassel folgende Angaben getroffen:

*„Großwohnanlage des Beamten-Wohnungsvereins (heute Vereinigte Wohnstätten 1889). Der Entwurf der Architekten Catta & Groth wurde bereits 1926 in deren Werbebroschüre veröffentlicht. Der erste Bauabschnitt in der Kattenstraße zum 1.2.1928, als letzte Bauteile die Häuser Hansastraße 17 /19 zum 1.8.1930 bezogen. Der Komplex entstand auf einem bislang unbebaut gebliebenen, bis dahin Aschrottschen Karree zwischen*

*Katten- und Hansastraße (vorher „Rosengärtnerei Westend“, deren Wohnhaus Hansastraße 9 1929 abgerissen). Die insgesamt 181 Wohnungen wurden in einer geschlossenen, vier- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung untergebracht, in der Kattenstraße auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Im Südwesten wurde parallel zum Kirchweg eine hinterhausartige Zeile („Gartenhäuser“) angeordnet; der parkartig angelegte Gartenhof der Anlage ist damit ausschließlich von Genossenschaftsbauten umgeben. An der Einmündung der Elfbuchenstraße in die Breitscheidstraße ergänzte man das Ganze 1934 durch eine frei stehende Mietshauszeile. Ziele waren neben einem Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot „durch baukünstlerisches Schaffen und Förderung moderner Wohnkultur Hervorragendes zu leisten“ (KP 19.3.1929). ... Die beiden Eckbauten zur Elfbuchenstraße springen vor. Bemerkenswert und belebend ist der eine leichte Bogenform beschreibende Verlauf der Baufluchtlinien beidseits der Kattenstraße. Der Block auf deren Westseite besitzt zur eleganteren Einbindung in das Straßenbild nur im Mittelteil fünf, sonst vier Geschosse. Die niedrigeren Teile wurden mit Dreieckserkern für die Treppenhäuser ausgestattet.“*

Zur Wahrung der baukulturellen Bedeutung der Umgebung wurde das Projekt frühzeitig dem Beirat für Stadtgestaltung der Stadt Kassel vorgestellt und im Hinblick seiner äußeren Gestaltung abgestimmt (Sitzungen 30.06.2020 und 03.11.2020).

#### 4.10 Schulwege

Mit Stellungnahme vom 21.04.2021 teilte das Schulverwaltungsamt mit, dass das geplante Haus im Grundschulbezirk der Herkuleschule (fußläufig circa 700 m) liegt. Die Herkuleschule ist eine zweizügig geführte Grundschule mit Eingangsstufe. Die Klassengrößen sind in diesem Schuljahr im oberen Bereich, sodass wenige freie Schulplätze in den bestehenden Klassen vorhanden sind. Ausgelöst durch das ebenfalls im Stadtteil Vorderer Westen entstehende Baugebiet Martinibrauerei (Schulbezirk Schule Königstor), ist der Schulträger gerade dabei, die Grundschulbezirke der Herkuleschule

und der benachbarten Schulen auf Änderungsmöglichkeiten zu überprüfen, um dem steigenden Bedarf an Grundschulplätzen und Betreuungsplätzen im Stadtteil gerecht zu werden. Das geplante Haus in der Breitscheidstraße 33 wird bei der Festlegung der nächsten Satzung der Grundschulbezirksgrenzen berücksichtigt.

## 5 DAS VORHABEN

### 5.1 Vorhabenbeschreibung

Das Grundstück wird beinahe vollständig von dem geplanten Wohngebäude überbaut.

Der östliche Teil des Wohngebäudes umfasst sechs Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Die Dachgestaltung ist an das direkt angrenzende Wohngebäude *Kattenstraße Nr. 9* angelehnt. Es sind eine Dachneigung von 45° und ein Dachabschluss in Richtung *Breitscheidstraße* mit einem Walmdach vorgesehen. Zudem sind Dachgauben und Auskragungen in den öffentlichen Straßenraum geplant. Dadurch soll das Wohngebäude städtebaulich integriert werden und einen Übergang zum westlichen Gebäudeteil bilden.

Der westliche Teil des Wohngebäudes wird mit maximal fünf Vollgeschossen, Balkonen und Dachterrassen errichtet. Die nicht überbaute Garagendecke des Erdgeschosses im Südwesten wird intensiv begrünt. Da die Ausrichtung der hier geplanten Wohnungen W3 und W4 nach Westen, bzw. nach Süden vorgesehen ist, soll keine durchgängige und gleichmäßig hohe Aufschüttung erfolgen, um den Wohnungen "Raum und Luft" zu lassen. In einer Art Hügellandschaft sollen, mit etwas Abstand zu den Balkonen hin Aufschüttungen entstehen, die neben heimischen Büschen auch kleinkronigen Bäumen Platz bieten. (vgl. Kap. 5.7)

Teile des fünften Obergeschosses werden extensiv begrünt und in die Dachlandschaft gestalterisch und nutzungsseitig integriert.

Die nordwestliche Außenwand des fünften Obergeschosses wird als Brandwand ausgebildet, welche auf Dauer, bis zum Zeitpunkt einer möglichen, baulichen Fortführung entlang der Breitscheidstraße, begrünt werden. Da nur wenige, vegetationsfähige Flächen vorhanden, bzw. für eine Fassadenbegrüpfung geeignet sind, ist vorgesehen, an den zurückspringenden Flächen der Brandwand im Erdgeschoss Pflanzkästen zu installieren; Gleichzeitig soll über weitere Pflanzkästen auf der Dachterrasse Berankungspflanzen nach unten wachsen, wie in der Westfassade (siehe Kapitel 5.5) dargestellt.

Das Erdgeschoss, mit Anschluss an die *Kattenstraße*, wird als Garagengeschoss mit 11 Kfz-Stellplätzen und 56 Fahrradabstellplätzen errichtet. Aufgrund der sehr guten Infrastruktur im Quartier und der verkehrlichen Anbindung (Straßenbahn) soll auf einen Teil der sonst erforderlichen PKW-Stellplätzen verzichtet und mit einer komfortablen Unterbringung von Fahrradabstellplätzen und zwei barrierefreien Stellplätzen für Car-Sharing-Fahrzeuge kompensiert werden. Erst durch diese Maßnahmen (Verzicht von notwendigen Einstellplätzen) wird es möglich, einen guten Mix aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen zu errichten.

Im Gebäude sollen ausschließlich Mietwohnungen angeboten werden. Es wird beabsichtigt insgesamt 25 Wohneinheiten zu errichten. Davon sollen mindestens 60% der Wohneinheiten als geförderte Wohnungen entstehen.

Die Energieversorgung des Gebäudes erfolgt mit Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen. Diesbezüglich ist ein Anschluss an das städtische Fernwärmenetz geplant.

## 5.2 Erschließung / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die fußläufige und radverkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die *Kattenstraße*, mit direktem Anschluss an die *Breitscheidstraße* und *Elfbuchenstraße*

Es wird davon ausgegangen, dass für das ohnehin bereits bewohnte Umfeld keine negativen Auswirkungen einhergehen. Durch die innerstädtische Lage ist das geplante Wohngebäude gut an das örtliche Straßen- sowie Fuß-/ Radwegenetz und an den ÖPNV angebunden. In direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle *Malsburgstraße* mit Anschluss an die städtischen und regionalen Buslinien 14, 52, 100, 500. Die nächste Straßenbahnhaltestelle *Aschrottstraße* ist rund 200 m entfernt. Von dort verkehrt die Tramlinie 8.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Fernwärme, Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation sind in den angrenzenden öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

### Telekommunikation

Mit Stellungnahme vom 29.04.2021 teilte die Deutsche Telekom Technik GmbH mit, dass sich entlang der östlichen und nördlichen Randzone Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom sowie TK-Linien auf dem Flurstück 2026/299, zur Versorgung der darauf befindlichen Gebäude befinden. Sollten bauliche Veränderungen vorgenommen werden (z.B. wegen Abbau des Hausanschlusses oder telefonische Versorgung eines neuen Gebäudes) ist es notwendig, dies so früh wie möglich – mindestens 3 Monate vor Baubeginn - an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter [www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung](http://www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung) anzuzeigen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### Energetische Versorgung

Die Städtische Werke Netz + Service GmbH teilte mit Stellungnahme vom 18.03.2021 mit, dass die Abtrennung vorhandener Hausanschlüsse, vor Abbruch des Gebäudes, rechtzeitig beauftragt werden müssen. Bei Abriss und Neubauarbeiten ist, die in diesem Jahr häuserseitig neuverlegte Glasfaser-Bestandstrasse, entlang der Breitscheidstraße im Gehweg, zu beachten. (Bei einem Neubau in der Dörnbergstr. wurden nämlich extra verlegte Schutzrohre wieder zerstört, um die Gründung des Gebäudes herzustellen.)

Vor dem geplanten Neubau verläuft entlang der Breitscheidstraße über dem Gehweg ein Quertragseil der Straßenbeleuchtung, in ca. 9 m Höhe. An dem Tragseil zwischen Abspannmast auf der Grünfläche und Wandanker Haus Elfbuchenstr. 29, ist mittig über der Kattenstraße eine Seilhängeleuchte montiert. Das Tragseil ist bei Abbrucharbeiten und Neubau zu sichern. Ggf. muss die Strabel demontiert und eine Ersatzbeleuchtung geschaffen werden. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

### Abfallwirtschaft

Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter wird auf § 18 der Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung hingewiesen. Diese regelt die Erreichbarkeit und baulichen Voraussetzungen der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze:

Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können.

Der Fahrbahnunterbau muss auf die Belastung der Entsorgungsfahrzeuge (Gesamtlast 26 t bzw. Einzelachslast 11 t) ausgerichtet sein. Die Fahrbahn muss eine Breite von 3,5 m und eine Durchfahrts Höhe von 4,0 m haben.

Die Mindestmaße und - Radien der Schleppkurvenprüfung für ein 3-Achs-Müllfahrzeug müssen eingehalten werden.

Beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges (anklappbare und nicht gefahrbringende Anbauteile, z. B. leicht klappbare Spiegel, sind ausgenommen) soll jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein.

Bei Neuplanungen ist zu berücksichtigen, dass Rückwärtsfahrten für Abfallsammelfahrzeuge ausnahmslos nicht zulässig sind. Die Sicht durch die Rückspiegel nach hinten darf nicht behindert werden (z. B. durch Bäume, Äste, Strauchwerk). Die Rückspiegel sollen bei der Rückwärtsfahrt nicht angeklappt werden.

Bei der Planung sollte auch der mögliche Einsatz von Unterflurbehältern für die öffentliche Abfallsorgung (Altpapier und Altglas) berücksichtigt werden.

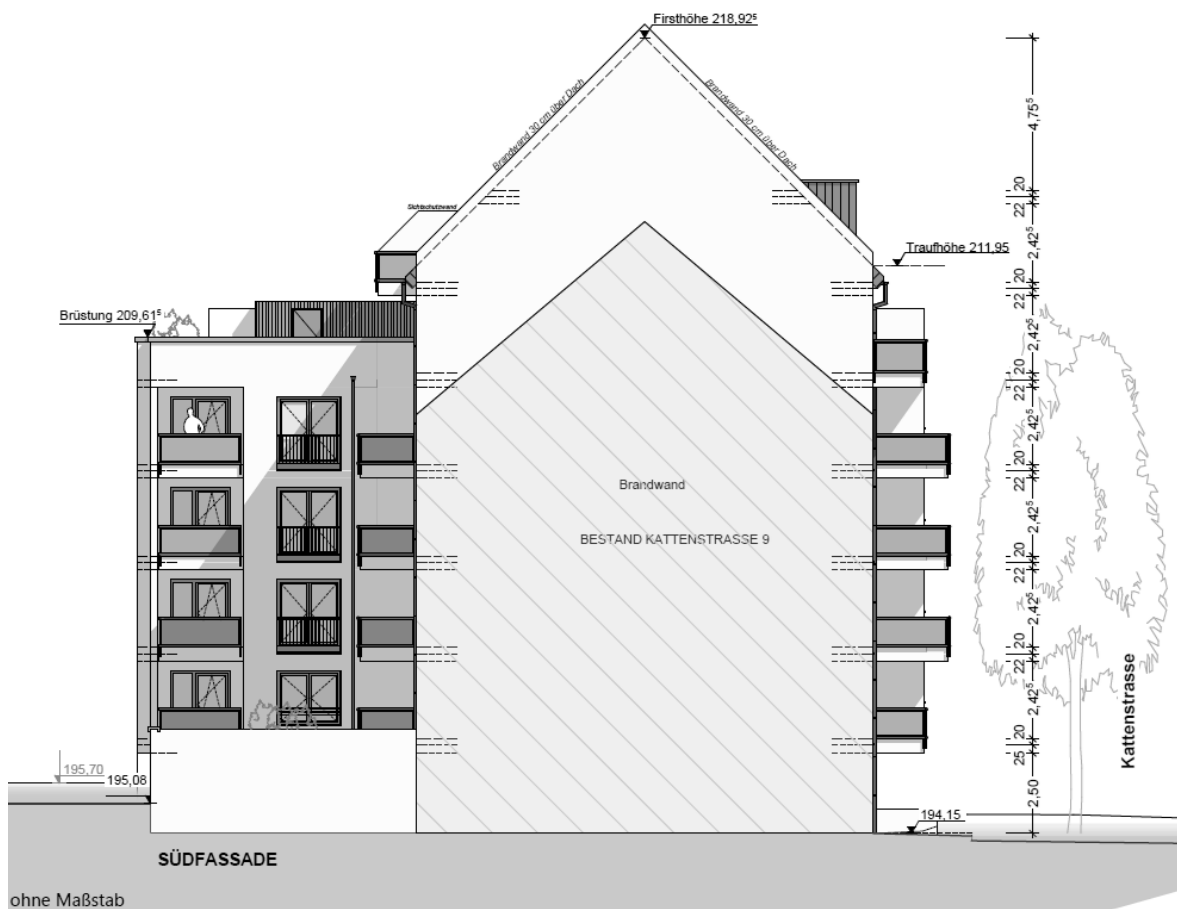
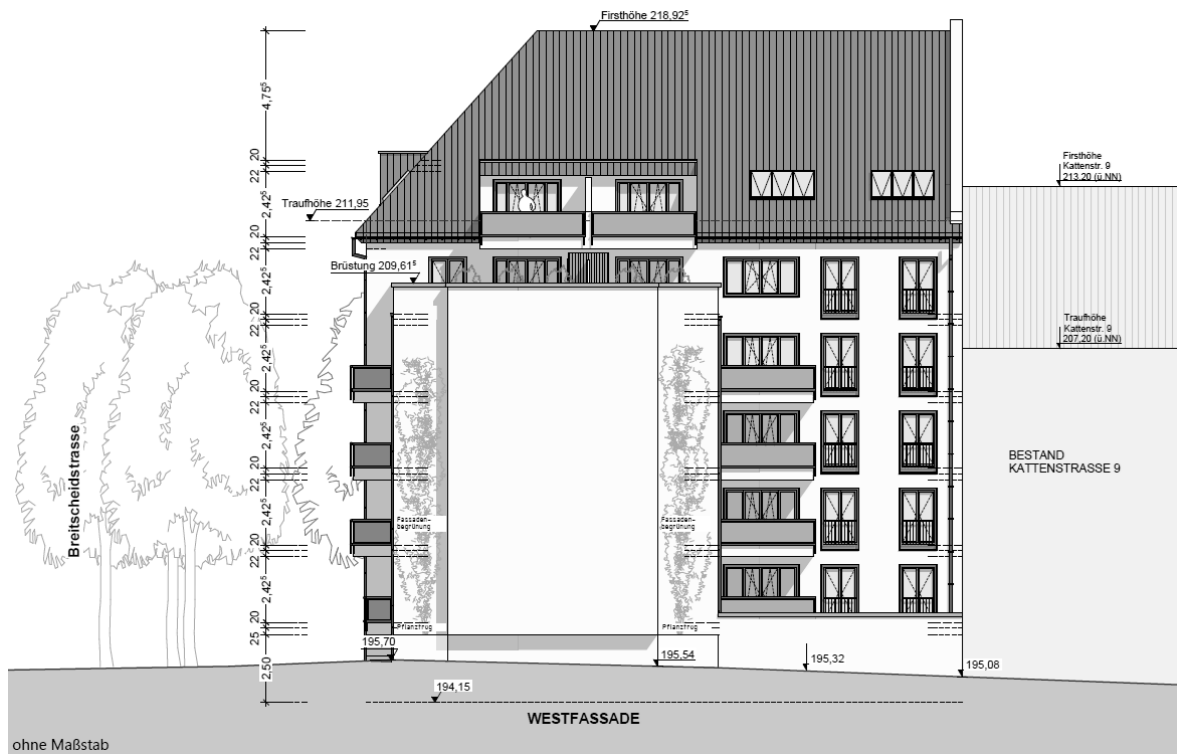
### 5.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die nachfolgende Plandarstellung ist unmaßstäblich verkleinert.



### 5.5 Ansichten





## 6 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

### 6.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

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

### 6.2 Untersuchung der Umweltbelange

Der bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

Wie in Kapitel 3.2 aufgezeigt, ist der Geltungsbereich vollständig überbaut, versiegelt oder befestigt. Innerhalb des Geltungsbereiches existiert keine Vegetation. Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird auf dem Areal die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 1,0 ermöglicht. Somit verbleiben die Flächen des Geltungsbereiches vollständig überbaut. Im Sinne einer kleinökologischen Verbesserung wurden Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen geprüft und verbindlich in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Dadurch wird eine Begrünung der Flachdächer umgesetzt, sodass in Anbetracht der hochversiegelten Bestandssituation eine Verbesserung für die Schutzgüter Flora und Fauna sowie Klima einhergeht. Für die Bereiche Boden und Wasser sind keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor. Die durch die Überbauung (Neubau) bedingten Eingriffe werden aufgrund des bereits vollständig versiegelten Grundstückes als sehr gering eingestuft. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes ist nicht zu erwarten. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass durch die Neubebauung des Plangebietes eine städtebaulich positive Entwicklung in direkter Nachbarschaft initiiert wird. Durch das Vorhaben wird ein städtebaulich prägendes Grundstück an einem Kreuzungsbereich in die vorhandene Blockrandbebauung integriert. Zugleich besteht zukünftig die Möglichkeit, den Block Richtung Westen zu schließen.

### 6.3 Artenschutz

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens hat das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel mit Stellungnahme vom 21.04.2021 um Nachreichung eines faunistischen Kurzgutachtens gebeten.



Hierdurch soll geprüft werden, ob durch den Abriss der alten Garagenanlagen möglicherweise Gebäudebrüter betroffen sind, sodass gegebenenfalls Aussagen zur Notwendigkeit der Schaffung von Ersatzquartieren sowie deren Anzahl getroffen werden können.

Entsprechend wurde eine faunistische Potentialanalyse zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange erarbeitet. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt. Der Artenschutzbeitrag liegt als selbstständiger Bestandteil den Verfahrensunterlagen bei.

**Faunistische Potentialanalyse im Vorfeld des  
Rückbaus der Gebäude auf der Liegenschaft  
Breitscheidstr. 33 in Kassel**

**Erstellt durch naturkultur GbR**

Karthäuserstr. 5A, 34117 Kassel

**Bearbeitung:** P. Pfeiffer (Dipl. Biol.), Dr. K. Schubert (Dipl. Biol.), J. Stölzner (Dipl. Biol.)

#### **4. Konfliktanalyse**

##### **4.1 Konflikte Fledermäuse**

Die Gebäudekontrolle ergab keine erheblichen Konflikte mit Fledermäusen. Es wurden keine größeren Mengen Kot oder andere Hinweise auf eine intensive Nutzung der Gebäude bzw. Gebäudeteile gefunden. Auch die abendliche Ausflugsbeobachtung ergab keine weiteren Hinweise auf eine aktuelle Nutzung oder Besatz. Allerdings konnten aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des Dachstuhls nicht alle Bereiche komplett kontrolliert werden, daher sind Sommereinzelquartiere in den nicht kontrollierten Bereichen nicht auszuschließen. Das Vorhandensein eines Winterquartiers ist aufgrund fehlender Hinweise (Kot u.a.) nicht anzunehmen.

##### **4.2 Konflikte Avifauna**

Brutstätten von Vögeln wurden weder im Außenbereich noch im Dachstuhl gefunden. Während der Beobachtungszeit wurden Haussperlinge im Dachbereich und in der direkten Umgebung beobachtet. Ein Brutplatz wurde dem Gebäude aber nicht zugeordnet.

##### **4.3 Konflikte Insekten**

Es wurden weder Wespen- noch Hornissennestanlagen im Dachstuhlbereich gefunden. Aufgrund der mangelnden Zugänglichkeit ist ein Vorhandensein nicht auszuschließen. Für diese Insektengattungen sind die Dachstühle über die Dachziegel oder andere kleine Öffnungen leicht zugänglich. Die Beeinträchtigungen für diese Gattungen werden, wenn ein Nestanlage angenommen wird, als nicht erheblich bewertet. Eine Nutzung der Fassade oder anderer Bereiche im Außen- und/ oder Innenbereich durch Mauer- und/oder Pelzbienen ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht anzunehmen. Ein Ausgleich ist für Insekten nicht vorgesehen.

#### **5. Vermeidung, Minderung und Kompensation**

##### **5.1 Fledermäuse**

Aufgrund fehlender Nach- oder Hinweise auf eine Nutzung der kontrollierten Bereiche wird die Beeinträchtigung für Fledermäuse als nicht erheblich bewertet. Allerdings konnten nicht alle potenziellen Zugangsmöglichkeiten kontrolliert werden, eine Nutzung als Sommereinzelquartier ist daher anzunehmen. Aufgrund dessen wird nach dem Vorsorgeprinzip die Anbringung eines Fledermauskastens im Dachbereichs des Neubaus empfohlen. Dafür gibt es verschiedene Möglichkeiten. Künstliche Quartiere können sowohl direkt auf der Fassade angebracht als auch in Form eines Einbaustein in die Fassade integriert werden. Welche der Varianten umgesetzt

wird, richtet sich nach den baulichen Gegebenheiten. Es werden in einem gesonderten Dokument verschiedene Möglichkeiten aufgeführt.

Da keine Winterquartiere in den Eingriffsbereichen vermutet werden, ist hierfür kein Ausgleich vorgesehen. Um das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, müssen die Abrissarbeiten in den Wintermonaten in der Zeit zwischen Mitte Oktober und Anfang März erfolgen oder alle potenziellen Quartiere, fachlich begleitet, vor Beginn der Wochenstubenzeit verschlossen sein.

## 5.2 Avifauna

Da keine Nistanlagen oder sonstige Hinweise auf eine aktuelle Nutzung gefunden wurden, wird der Eingriff für Gebäudebrüter als nicht erheblich bewertet. Quartiermöglichkeiten für Gebäudebrüter wurden zwar gefunden, allerdings ohne Brutaktivität festzustellen. Um das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sollte der Rückbau der Gebäude außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Wintermonaten in der Zeit zwischen Mitte Oktober und Anfang März erfolgen oder wie bereits für die Fledermäuse vorgeschlagen alle noch zugänglichen potenziellen Quartiere, fachlich begleitet verschlossen werden. Für den Verlust der potentiellen Fortpflanzungstätten wird ein Ausgleich in Form von zwei künstlichen Nisthilfen für Gebäudebrüter empfohlen. Hierfür gibt es verschiedene Möglichkeiten, die ebenfalls in dem angehängten gesonderten Dokument aufgeführt werden.

## 6. Fazit

Für die untersuchten Tiergruppen werden die potentiellen Konflikte als nicht erheblich bewertet. Es wird dennoch empfohlen die vorhandenen Quartiermöglichkeiten nach dem Abriss der Gebäude zu kompensieren und in die Planung des Neubaus zu integrieren. Um das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, muss der Rückbau entweder außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Wintermonaten zwischen Mitte Oktober und Anfang März stattfinden oder, falls der Abriss in die Schutzmonate fallen soll, ein kurzfristiger Verschluss der potenziellen Quartiere erfolgen. Der Verschluss sollte fachlich begleitet werden, zum einen um die Wirksamkeit zu gewährleisten, zum anderen kann bei einem unerwarteten Besatz schnell naturschutzfachlich eingegriffen werden. Ein Verschluss ist generell nur ohne Brutaktivität in den Eingriffsbereichen möglich.

Ausgleichmaßnahmen in Form von künstlichen Nisthilfen werden für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse empfohlen.

Falls die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausgleich umgesetzt werden, steht dem geplanten Rückbau aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.

**Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebietes, die heute schon intensive bauliche Nutzung und der geplante Umfang schließen einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung zu erwartenden Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.**

Die gutachterlichen Empfehlungen zur vorsorglichen Ausbringung von künstlichen Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse werden im Rahmen der Vorhabensplanung auf freiwilliger Basis geprüft. Grundlegend bleibt festzuhalten, dass keine verpflichtende (CEF-) Maßnahmen zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Belange i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich werden. Bei Planverwirklichung entsteht ein Hochbaukörper mit gegliederten Kubaturelementen und differenzierten Dachabschlüssen, welche auch zukünftig durch gebäudebrütende Arten in Anspruch genommen werden könnten (z.B. im Bereich der Dachüberstände).

Wie gutachterlich festgestellt, wird dringend empfohlen, den Rückbau außerhalb der Brutzeiten in den Wintermonaten zwischen Mitte Oktober und Anfang März zu vollziehen. Sollte dies nicht möglich sein, sind anhängige Maßnahmen, wie ein kurzfristiger Verschluss der potenziellen Quartiere unter fachlicher Begleitung, erforderlich. Der Belang wird im Rahmen der Bauantragsanstellung durch Auflagen umfassend berücksichtigt.

#### **6.4 Eingriffsregelung**

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

## 7 INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Baugebiet "Wohngebäude" ausgewiesen. In diesem ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit maximal 25 Wohnungen zulässig.

Zur Steuerung der baulichen Ausnutzung am Ort werden die Grundflächenzahl (GRZ) für Hochbauten auf 1,0 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 5,0 festgesetzt. Die Werte entsprechen der umgebenden städtebaulichen Ausprägung in diesem innerstädtischen Bereich. Zudem ist auch die überplante Fläche bereits im Bestand vollständig überbaut, versiegelt bzw. befestigt (vgl. Kap. 3.3).

Die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die vorgegebene maximal zulässige Trauf- oder Firsthöhe erfolgten ebenfalls in städtebaulicher Anpassung an die Umgebung, sodass die innerstädtische Fläche angemessen entwickelt werden kann. Hierbei werden die zulässigen Gebäudehöhen auf Meter über Normalhöhen null festgesetzt, da ein planungsrechtlich notwendiger Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhen auf dem bereits überbauten sowie umformten Grundstück nicht verlässlich beschrieben werden kann.

Zur differenzierten Gliederung in der Gebäudeplanung werden drei Teilbereiche ausgewiesen, in denen eine unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse sowie eine differenzierte Höhenentwicklung möglich sind. Im Gebietsinneren verbleibt ein diesbezüglich nicht gesondert zugeordneter Teilbereich, für den vier Vollgeschosse zulässig sind; dieser deckt die hier vorgesehene Balkonanlage ab. Weitere Detaillierungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

### 7.2 Baulinie

Sowohl die vorgegebene Bauweise als auch die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 der Baunutzungsverordnung orientieren sich an der Planung der Vorhabenträgerin und der Zielsetzung einer ortsangepassten Bebauung.

Zur Sicherung einer "geschlossenen" Rand- und Grenzbebauung im Plangebiet sowie im Hinblick auf die umgebenden Bestandsbauten wird eine Baulinie festgesetzt. Dadurch soll das Gebäude städtebaulich in die Baustruktur der *Kattenstraße* integriert sowie im „hinterliegenden“ Gebäudeteil eine möglichst vollständige Bebauung des Grundstücks geschaffen werden. Zudem kann eine zukünftige bauliche Weiterentwicklung des Blockrandes in westliche Richtung vorbereitet werden.

Die Ermöglichung geringerer Abstandsflächentiefen ist durch eine Prüfung erfolgt. Die Auswirkungen der Festsetzung auf öffentliche und private, insbesondere auch nachbarliche Belange (Sozialabstand, Wohnfrieden) wurden sachgerecht in der Abwägung betrachtet. Der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden dabei besonders beachtet. Die fehlende Abstandsflächentiefe zu den südlichen und westlichen Nachbargrundstücken ist vertretbar. Von einer Verschattung oder fehlenden Belichtung der Nachbargrundstücke ist nicht auszugehen, da das Vorhaben den süd- und westlichen Schattenwurf nicht auf die Nachbargrundstücke, sondern in der entgegengesetzten Richtung in den öffentlichen Raum aufwirft.

Insgesamt besteht die Hoffnung, dass die vorliegende Vorhabenplanung als Initialprojekt zu einer städtebaulichen Gesamtentwicklung – hin zu einem geschlossenen Blockrand am Standort – führen wird. Hierbei berücksichtigen die Vorgaben zur Baugrenze / Baulinie i.V.m. dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung eine Entwicklung der direkten Nachbarschaft und geben eine Orientierung für deren Umfang vor.

Aufgrund der vorgesehenen Auskragungen in den öffentlichen Straßenraum, in Anlehnung der vorhandenen Bebauung in der *Kattenstraße*, wird oberhalb des ersten Vollgeschosses in der *Kattenstraße* auf einer Länge von 8,5 m ein Überschreiten der straßenseitigen Baulinie bis zu einer Tiefe von 2,35 m sowie in der *Breitscheidstraße* auf einer Länge von 2,5 m ein Überschreiten der straßenseitigen Baulinie bis zu einer Tiefe von 1,25 m zugelassen. Die lichte Höhe muss mindestens 2,5 m betragen.

### **7.3 Einbeziehung sonstiger Flächen**

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Auskragungen über die öffentliche Verkehrsfläche (hier der Gehweg der *Kattenstraße* sowie der *Breitscheidstraße*) ist ein 3 m breiter Teilabschnitt der Straßenparzelle 110/7 sowie ein Teilstück des zur *Breitscheidstraße* gehörigen Gehweges (Flurstücksnr. 545/303) in den Geltungsbereich einbezogen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden. Diese festgesetzten Verkehrsflächen sind nicht Teil des Vorhabenbezuges und entsprechen der bereits vorliegenden Bodenordnung (öffentliche Verkehrsfläche).

Mit Stellungnahme vom 07.04.2021 teilte das Liegenschaftsamt der Stadt Kassel mit, dass näheres zur Überbauung der Fläche, insbesondere die Höhe des Gestattungsentgeltes, in einer gesonderten Vereinbarung (Gestattungsvertrag / Sondernutzungserlaubnis) auf der Grundlage der Tarifordnung für die bürgerlich-rechtliche Nutzung an öffentlichen Straßen in der Stadt Kassel zu regeln ist.

### **7.4 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die *Kattenstraße*, die als Einbahnstraße auf die *Elfbuchenstraße* und *Breitscheidstraße* weiterführt. Das Grundstück weist eine zentrale, innerstädtische Lage mit erweiterten Verkehrsangeboten auf. Zudem sind eine Vielzahl an Einrichtungen zur Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des periodischen und aperiodischen Bedarfs in unmittelbarer Nähe im Stadtteil vorhanden, ebenso wie soziale und kulturelle sowie Bildungs-Infrastruktur. Die täglichen Wege und Verkehre können vom Plangebiet aus gut mit den Verkehrsarten des Umweltverbundes erfolgen.

Im Rahmen der vorliegenden Projektentwicklung wird das Ziel zur Förderung und Sicherstellung einer möglichst umweltfreundlichen Mobilität verfolgt. Hierzu sollen zum einen die bestehenden, guten Angebote des öffentlichen Verkehrs im Umfeld sowie die Radweganbindungen genutzt werden. Darüber hinaus soll das Projekt einen Beitrag zur Erhöhung des Anteils gemeinschaftlicher Verkehrssysteme am Individualverkehr leisten. Hierzu sind Stellplätze für Car-Sharing im Quartier innerhalb der privaten Stellplatzbereiche vorgesehen. Zudem empfiehlt das städtischen Straßenverkehrs- und Tiefbauamt mit Stellungnahme vom 20.04.2021, dass aufgrund des steten, anteiligen Anstiegs von Elektrofahrzeugen Bauvorbereitungen getätigt werden sollen. Es sollen Leerrohre verlegt und entsprechende Vorrichtungen für zukünftige Ladestationen vorgesehen werden, sodass zu gegebener Zeit ohne großen Aufwand für jeden Stellplatz eine Lademöglichkeit hergestellt werden kann.

Der Stellplatznachweis soll auf einen angemessenen Bedarf ausgelegt werden, der auf die örtlichen Gegebenheiten und geplanten Strukturen ausgerichtet ist. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage des Plangebietes, der geplanten gemeinschaftlichen Verkehrsangebote und sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr soll eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel festgelegt und im Bebauungsplan geregelt werden.

Als städtebaulich erforderlicher Bedarf wird aufgrund der Lagegunst für jede Wohnung von rechnerisch 0,75 Stellplätzen ausgegangen. Darüber hinaus können für herzustellende Stellplätze alternativ Car-Sharing-Stellplätze nachgewiesen werden (je 1 Car-Sharing-Platz=5 Stellplätze).

Im Rahmen der vorliegenden vorhabenbezogenen Bauleitplanung wird daher die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze auf insgesamt 11 Pkw-Stellplätze festgesetzt. Hiervon sind anteilig zwei Car-Sharing-Plätze sowie mindestens ein behindertengerechter Stellplatz inbegriffen. Über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan wird eine dauerhafte Nutzbarkeit durch Anbieter von Car-Sharing sowie entsprechende Zugänglichkeit der Öffentlichkeit abgesichert. Größe und Gestaltung der Kfz-Stellplätze richten sich nach den Maßgaben der Garagenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung. Da die städtische Stellplatz- und Ablösesatzung bereits eigenständige Regulierungen zu Fahrradabstellplätzen beinhaltet, gilt die landesrechtliche Verordnung entsprechend § 1 Abs. 1 Fahrradabstellplatzverordnung nicht. Die Vorgaben hinsichtlich der hier festgesetzten Anzahl zuzuordnender Fahrradabstellplätze sichern den Bedarf an Flächen für Mobilitätsangebote ab. Die Stellplätze werden allesamt innerhalb des Garagengeschosses im Erdgeschoss des Wohngebäudes nachgewiesen.

#### Zusammenfassung:

- reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,75 Stellplätze/WE
- 25 Wohneinheiten à 19 (18,75) nachzuweisende Stellplätze
- 11 Stellplätze in Sockelgeschoss (davon 2 Carsharing, je 1 Car-Sharing-Platz = 5 Stellplätze)

### **7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zum Schutz vor Verunreinigungen von Niederschlagswasser wurden entsprechende Festsetzungen für die Dachflächenmaterialien getroffen. Des Weiteren soll aufgrund der vollständigen Bebauung des Plangebietes durch die Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen ein positiver Einfluss auf das Kleinklima erwirkt werden. Hierzu ist einerseits eine Intensivbegrünung von Teilbereichen des unterbauten Erdgeschossbereiches vorgesehen. Um diese Teilfläche auch adäquat bepflanzen zu können, wurde eine Mindestüberdeckung von 80 cm auf einer Breite von mindestens 4 m entlang der Außenkante des Garagendaches textlich festgesetzt, sodass auch Baum- oder Strauchpflanzungen sich nachhaltig entwickeln können.

Des Weiteren ist vorgesehen, die Flachdachflächen des Hauptgebäudes extensiv zu begrünen, wodurch ein weiterer Beitrag zur Abmilderung der Überwärmung durch Verdunstungs- und Kühlungseffekte erfolgt.

In Ergänzung wird darauf hingewiesen, dass der Vorhabenträger eine Teilbegrünung der entstehenden Brandwand, zumindest auf Dauer bis zum Zeitpunkt einer möglichen, baulichen Fortführung entlang der Breitscheidstraße vorsieht (siehe Kap. 5.1).

### **7.6 Festsetzungen zum Lärmschutz**

Die Flächen des Plangebietes sind mit Verkehrslärm vorbelastet. Da das Gebäude direkt an der Straße bzw. einer Straßenkreuzung errichtet werden soll, sind die Lärmpegelbereiche und die sich hieraus ergebenden notwendigen Lärmschutzmaßnahmen festzulegen.

Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“

nach DIN 4109 aus dem Jahre 2018 vorgegeben. Entsprechend der Stellungnahme des Umwelt- und Gartenamtes vom 21.04.2021 ist in der Breitscheidstraße mit einem nächtlichen Verkehrslärm von 55 dB(A) bis 60 dB(A) sowie analog in der Kattenstraße mit 45 dB(A) bis 55 dB(A) zu rechnen. Dementsprechend wird für das Plangebiet nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ der Lärmpegelbereich II mit bis zu 60 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

### **7.7 Örtliche Bauvorschriften**

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachgestaltung, Standplätzen für Abfallbehälter und Stellplätzen und Garagen erfolgen mit dem Ziel, das Neubauvorhaben städtebaulich verträglich, teilweise in Anlehnung an die bestehende Bebauung, in den baulichen Bestand einzufügen.

### **7.8 Hinweise**

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc., sowie auf den zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag.

### **7.9 Brandschutz**

Am 28. Mai 2021 fand in den Räumen der Bauherren (M & I) eine Besprechung mit dem Mitarbeiter der Kasseler Feuerwehr, Abteilung Vorbeugender Brandschutz, statt. Die Kasseler Feuerwehr hatte im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Bedenken, bezüglich des zweiten Rettungsweges, abgegeben. Es wurde bemängelt, dass der das Projekt fast umfassende Baumbestand eine Anleiterbarkeit im Brandfall deutlich erschwert, oder verhindert. Daher wurde die Vorhabenplanung wie folgt angepasst (vgl. dazu Kap. 5.7):

- Die Balkone zur Kattenstrasse hin sollen minimal auskragen und schräg angeschnitten werden, sodass die Anleiterbarkeit für die Wohnungen W6, W11 und W16 sichergestellt ist.
- Die Wohnungen W1 wird über eine manuelle Leiter erreichbar (unterhalb von 8,00 m).
- Die Wohnungen W2, W3, W7, W8, W12, W13, W17, W18, W22 und W23 sind problemlos aus der Kattenstrasse heraus, über Fenster, anleiterbar, genau wie
- Die Wohnungen W24 und W25 (über entsprechend große Dachgauben)
- Die Wohnungen W4 und W5 werden über die Balkone mit einer manuellen Leiter erreicht, bzw. zusätzlich über Fenster (unter 8,00 m Höhe)
- Die Erreichbarkeit über Drehleitern der Wohnungen W10, W15 und W20 soll durch ebenfalls leicht auskragende Balkone, in Richtung Breitscheidstrasse, gewährleistet werden, sodass ein Feuerwehrfahrzeug parallel zur Breitscheidstrasse aufgestellt werden kann.
- Die Wohnungen W9, W14 und W19 sind von der Breitscheidstrasse aus anleiterbar.
- Die Wohnungen W21 und W22 können über die anleiterbare Dachterrasse erreicht werden.

## 8 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die Flächen dem Vorhaben zuzuordnenden Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Maßnahmen der Bodenordnung nach BauGB sind nicht erforderlich. Die Gesamtfläche des Baugebietes umfasst ca. 507 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist aufgrund der Grundflächenzahl von 1,0 vollflächig (zu 100 %) überbaubar. Die nach § 12 Abs. 4 einbezogenen Teilbereiche der öffentlichen Verkehrsflächen umfassen ca. 84 m<sup>2</sup>.

## 9 Kosten

Alle mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

Aufstellung:

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

Kassel, den 02.09.2021

gez. Volker Mohr  
Volker Mohr

Bearbeitung:



Peter Fahrmeier  
Landschaftsarchitektur  
und Stadtplanung

Kassel, den 11.02.2022

gez. Martin Eger  
Martin Eger

gez. Lena Schwarzer  
Lena Schwarzer





# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33"

Maßstab: 1 : 250

Datum: 11.02.2022

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz



Peter Fahrmeier  
Landschaftsarchitektur  
und Stadtplanung

Herkulesstraße 39  
34119 Kassel

fon: 0561 - 3 32 32  
fax: 0561 - 7 39 66 66  
info@pwf-kassel.de  
www.pwf-kassel.de

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1.0 Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3a BauGB)**

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

#### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

##### **1.1.1 Baugebiet "Wohngebäude" (BG)**

Das mit BG gekennzeichnete Gebiet dient der Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit maximal 25 Wohnungen.

##### **1.1.2 Grundflächenzahl**

Im BG wird die Grundflächenzahl auf 1,0 festgesetzt.

##### **1.1.3 Geschossflächenzahl**

Im BG wird die Geschossflächenzahl auf 5,0 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche nicht einzubeziehen.

##### **1.1.4 Vollgeschosse**

Im BG sind max. sechs Vollgeschosse zulässig. Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden und nur zulässig, sofern es gem. HBO kein Vollgeschoss ist.

##### **1.1.5 Höhe baulicher Anlagen**

Innerhalb des mit **a** gekennzeichneten Bereiches:

Die zulässige Traufhöhe (TH) wird auf 211,95 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Abweichung um höchstens 25 cm ist zulässig.

Die Firsthöhe (FH) wird auf 218,60 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Eine Abweichung um höchstens 50 cm ist zulässig.

Innerhalb des mit **b** gekennzeichneten Bereiches:

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) wird auf 209,40 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Abweichung um höchstens 25 cm ist zulässig.

Innerhalb des mit **c** gekennzeichneten Bereiches:

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) wird auf 197,20 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Abweichung um höchstens 25 cm ist zulässig.

Bezugspunkt für die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über NHN (siehe Hinweis).

#### **1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**

Für das mit BG gekennzeichnete Gebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Eine Grenzbebauung ist allseitig allgemein zulässig.

Im mit BG gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses auf einer Länge von 8,5 m ein Überschreiten der straßenseitigen Baulinie zum Flurstück 110/7, Flur 1, Gemarkung Wehlheiden (Auskragung auf den öffentlichen Gehweg der Kattenstraße) bis zu einer Tiefe von 2,35 m zugelassen. (Siehe Vermaßung im Plan.) Die lichte Höhe muss mindestens 2,5 m betragen.

Im mit BG gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses auf einer Länge von 2,5 m ein Überschreiten der straßenseitigen Baulinie zum Flurstück 545/303, Flur 5, Gemarkung Kirchditmold (Auskragung auf den öffentlichen Gehweg der Breitscheidstraße) bis zu einer Tiefe von 1,25 m zugelassen. (Siehe Vermaßung im Plan.) Die lichte Höhe muss mindestens 2,5 m betragen.

An der südlichen sowie westlichen Grundstücksgrenze innerhalb der Baufeldbereiche "b" und "c" darf an die seitlichen Baulinien bis zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen unterschritten werden.

### **1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Innerhalb des mit BG gekennzeichnete Gebietes sind Stellplätze nur in ebenerdigen Garagengeschossen zulässig.

### **1.4 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

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

### **1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **1.5.1 Dachflächenmaterialien**

Dacheindeckungen der Hauptdächer aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

#### **1.5.2 Dachbegrünung**

Innerhalb des mit **c** gekennzeichneten Bereiches sind die Dachflächen mit einer mindestens 40 cm dicken Erdschicht zu bedecken sowie intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Für vorgesehene Baum- oder Strauchpflanzungen ist entlang der Außenkante des Garagendaches auf einer Breite von mindestens 4 m eine wenigstens 80 cm starke Überdeckung vorzusehen.

Innerhalb der mit **b** gekennzeichneten Bereiche sind die Dachflächen auf insgesamt mindestens 40 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 4 cm betragen.

### **1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) - Lärmschutz**

Für das Plangebiet wird nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ der Lärmpegelbereich II mit bis zu 60 dB(A) festgesetzt.

Die Anforderungen an die Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  mit bis zu 60 dB(A), entsprechend Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01.

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **(§ 91 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 und 3 HBO)**

##### **Dachgestaltung**

**2.1.1** Innerhalb des mit **a** gekennzeichneten Bereiches ist das Hauptdach des Wohngebäudes mit einer Dachneigung von 45° herzustellen. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden. Der Dachabschluss in Richtung Breitscheidstraße ist mit einem Walmdach auszuführen.

Innerhalb des mit **a** gekennzeichneten Bereiches sind Dachgauben nur zulässig, wenn die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche höchstens 50 % der jeweiligen Trauflänge beträgt. Die maximale Breite einer einzelnen Dachgaube darf 3 m nicht übersteigen. Der seitliche Abstand zum Giebel darf 1,5 m nicht unterschreiten.

**2.1.2** Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den Dachflächen ist allgemein zulässig.

## **Standplätze für Abfallbehälter**

**2.1.3** Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zu integrieren und gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.

## **2.2 Stellplätze und Garagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)**

**2.2.1** Abweichend zu den Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung sind im räumlichen Geltungsbereich insgesamt 11 Pkw-Stellplätze, davon mindestens einer behindertengerecht, herzustellen. Größe und Gestaltung der Kfz-Stellplätze richten sich nach den Maßgaben der Garagenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**2.2.2** Abweichend zu den Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung sind im räumlichen Geltungsbereich je Wohnung 2,5 Fahrradabstellplätze sowie je Einzimmer-Wohnung 1.Fahrradabstellplatz nachzuweisen.

## **C. HINWEISE**

### **Abweichung vom amtlichen Katasterplan**

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Übersichtlichkeit sowie zur Gewährung der Lesbarkeit der Planurkunde auf die Darstellung der bestehenden, aber für den Rückbau vorgesehenen Gebäude verzichtet wurde (siehe Kap. 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

### **Abwasserbeseitigungssatzung**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### **Altlasten**

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

### **Artenschutz**

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 und § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

### **Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 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).

### **Bombenabwurfgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

### **Denkmalschutz**

Das Plangebiet grenzt entlang der Kattenstraße an die denkmalgeschützte Gesamtanlage "Hansastraße/Kattenstraße" an.

### **DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“**

Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (Ausgabe November 1989) enthält die baurechtlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Die Ausgabe dieser Norm wurde im Juli 2016 zurückgezogen und durch die neue DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ersetzt. Die Bewertung des notwendigen Bauschalldämmmaßes erfolgt im Rahmen des rechnerischen Nachweises.

### **DIN-Vorschriften**

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

### **Durchführungsvertrag**

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und der M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

### **Fluchtlinienplan Nr. 673**

Teilbereiche des rechtskräftigen Fluchtlinienplans Nr. 673 liegen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser überschreibt mit Satzungsbeschluss die Regelungen des Fluchtlinienplans.

### **Geländehöhe**

Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt im Bereich der Kattenstraße bei ca. 194,15 m ü.NHN (siehe zeichnerische Kennzeichnung).

### **Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - neu des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3". Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht.

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

Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter wird auf § 18 der Abfallwirtschafts- und gebührensatzung der Stadt Kassel (Die Stadtreiniger) verwiesen.

### **Wasser- und 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.

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

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699).

Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (**Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG**) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573).

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.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatz- und Ablösesatzung**) vom 1. März 2004 in der Fassung der Ersten Änderung vom 27. März 2013.

## VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

<p>Planunterlagen hergestellt aus der Stadtgrundkarte unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte durch Brauroth Haxter, Ingenieur- und Vermessungsgesellschaft mbH (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 1 HVGG).</p> <p>Kassel, ..... Dipl.-Ing. Wilhelm Hofmann</p>	<p>Aufgestellt,  Kassel, den Der Magistrat ..... Stadtbaurat</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz ..... Amtsleiter</p>
<p>Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am</p> <p>Kassel, den Die Stadtverordnetenversammlung ..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich</p> <p>Kassel, den Der Magistrat ..... Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. .... vom .....</p> <p>Kassel, den Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz ..... Techn. Angestellter</p>	<p>Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung ..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>
<p><b>AUSFERTIGUNG</b> Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel,</p> <p style="text-align: right;">Der Magistrat ..... Oberbürgermeister</p>	
<p>Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Kassel, Der Magistrat ..... Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. .... vom ..... Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p>Kassel, Der Magistrat ..... Stadtbaurat</p>

Art der baulichen Nutzung	
First-/Gebäudehöhe über NHN (*)	Traufhöhe über NHN(*)
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse (maximal)	Bauweise

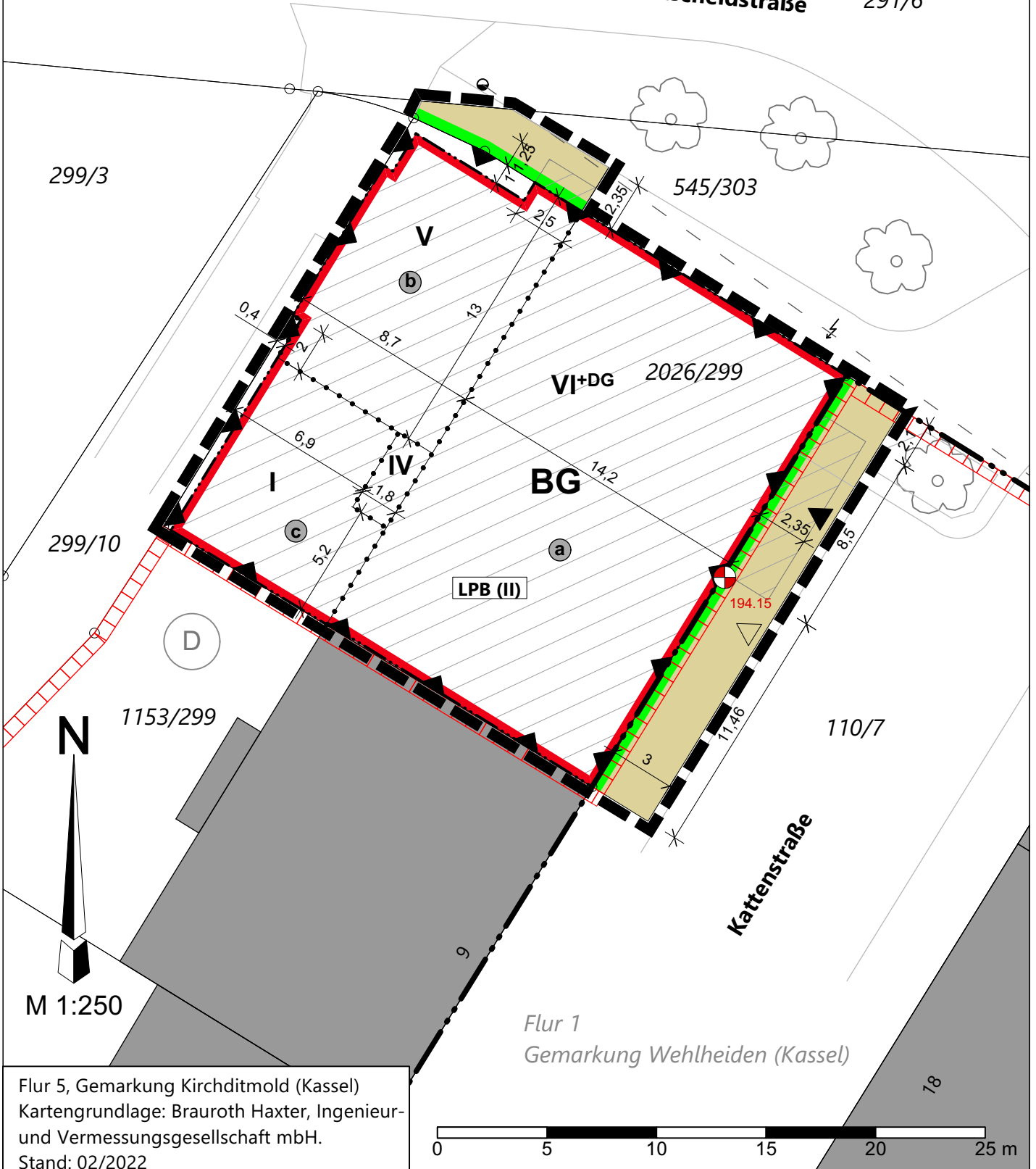
\*mit zulässiger Abweichung

Baugebiet			
(a)	FH 218,60 m NHN (+/- 50 cm)	(a)	TH 211,95 m NHN (+/- 25 cm)
(b)	GH 209,40 m NHN (+/- 25 cm)	(b)	-
(c)	GH 197,20 m NHN (+/- 25 cm)	(c)	-
GRZ 1,0		GFZ 5,0	
VI		g	

(HQ)

Flur 5  
Gemarkung Kirchditmold (Kassel)



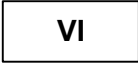


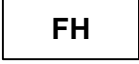
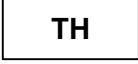

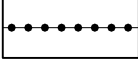
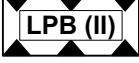
Breitscheidstraße 291/6



Flur 5, Gemarkung Kirchditmold (Kassel)  
Kartengrundlage: Brauroth Haxter, Ingenieur- und Vermessungsgesellschaft mbH.  
Stand: 02/2022

## A. PLANZEICHENERKLÄRUNG


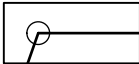
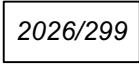
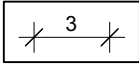

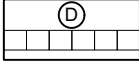
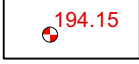
### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)

	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	
	<b>Baugebiet</b>	
	<b>Grundflächenzahl</b>	
	<b>Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)</b>	
	<b>Baulinie</b>	
	<b>Umgrenzung Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereich II.</b>	

### EINBEZIEHUNG SONSTIGER FLÄCHEN (§ 12 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 9 BAUGB)


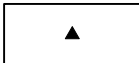
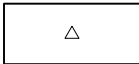
	<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>		<b>Straßenbegrenzungslinie</b>
---	-----------------------------------	---	--------------------------------

### KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	<b>Gemarkungsgrenze</b>		<b>Flurstücksgrenze</b>
	<b>Flurstücksnummer</b>		<b>Vermaßung in Meter</b>
	<b>Heilquellenschutzgebiet (s. Hinweis)</b>		<b>Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (s. Hinweise)</b>
	<b>Höhenbezugspunkt in Meter über NHN - Bestand (s. Hinweis)</b>		

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

### ZEICHNERISCHE HINWEISE

	<b>geplantes Wohngebäude</b>		<b>Hauseingang</b>
	<b>Zufahrt</b>		<b>Bestandsbaum</b>
	<b>Mast mit Leitung (Bestand)</b>		





- Zeichenerklärung:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (506 m²)
  - Wohngebäude, einschließlich Auskrakungen
  - Dachterrasse
  - Balkone
  - Dachgauben
  - Unterbautes Garagengeschoss im EG
  - Dachbegrünung
  - private Grundstücksfläche (nicht unterbaut)
  - Hauptzugang Gebäude
  - Zufahrt Garagengeschoss im EG
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Geländehöhe Bestand in Meter ü. NHN
  - Gemarkungsgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Bestandsbaum
  - Mast+Leitung

Stand: 11.02.2022

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. II/17

"Breitscheidstraße 33"

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Gemarkung: Kirchditmold (Kassel)  
Flur: 5  
Flurstück: 2026/299  
Maßstab: 1:250

**Vorhabenträgerin: M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG**

Wilhelmshöher Allee 137  
34121 Kassel

**Bebauungsplan:**



**PLANUNGSBÜRO PWF**  
Fahrmaler • Rühling • Partnerschaft mbB  
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur  
Herkelesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

# **Entwurf - Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33"**

## **Stadt Kassel, ST West**

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

### **Inhaltsübersicht**

Anregungen und Hinweise der Ämter nach § 4 (2) BauGB\_\_\_\_\_Seiten 2 bis 17

Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB\_\_\_\_\_Seiten 18 bis 28

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
 (Beteiligung mit Schreiben vom 10.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021)**

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
1.	<b>104 – Kommunale Gesamtentwicklung</b>	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
2.	07.04.2021 <b>23 – Liegenschaftsamt</b>	2.1: Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II / 17 "Breitscheidstraße 33" (Stand: 27. Januar 2021) nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.II / 17 "Breitscheidstraße 33" bestehen aus Sicht der Bodenordnung keine Einwände.  2.2: Die öffentliche Verkehrsfläche der Kattenstraße soll in dem im beigefügten Plan gelb dargestellten Bereich in einer Höhe von mindestens 2,4 m für eine Überbauung in Anspruch genommen werden.  2.3: Näheres zur Überbauung der Fläche, insbesondere die Höhe des Gestattungsentgeltes, ist in einer gesonderten Vereinbarung (Gestattungsvertrag/ Sondernutzungserlaubnis) auf der Grundlage der Tarifordnung für die bürgerlich-rechtliche Nutzung an öffentlichen Straßen in der Stadt Kassel zu regeln. Die Überbauung ist jedoch nur möglich, wenn auch -63- und -66- der Überbauung zustimmen. Die Vereinbarung ist vor Inanspruchnahme der Fläche mit der Stadt Kassel abzuschließen.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 2.1: Wird zur Kenntnis genommen.  Zu 2.2: Entsprechend der Vorgaben der Straßenverkehrsbehörde, ist eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m freizuhalten; die Festsetzung wird entsprechend angepasst.  Zu 2.3: Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Ein entsprechender Gestattungsvertrag wird mit der Stadt Kassel geschlossen.
3.	08.04.2021 <b>37 – Feuerwehr</b>	3.1: nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen nehme ich aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung: <b>Es bestehen grundsätzliche Bedenken, dass eine Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgerät der Feuerwehr ab einer Brüstungshöhe von 8 m (Einsatz Hub-</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 3.1: Die Bedenken können entkräftet werden. Zur Klärung der brandschutzseitigen Belange erfolgte am 11. Mai 2021 eine Abstimmung mit den Beteiligten, einschließlich der Feuerwehr. Im Ergebnis erfolgte eine mit den brandschutztechnischen

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p><b>rettungsfahrzeug/ Drehleiter) für alle Nutzungseinheiten realisiert werden kann.</b></p> <p>Der Bestand der drei ausgeprägten Laubbaumhochstämme lassen bereits jetzt erahnen, dass es hier Schwierigkeiten bei der Anleierung (wenigstens für die nördlichen/ nordöstlichen Nutzungseinheiten) geben könnte. Die Westseite des Gebäudes ist nach aktuellem Stand gar nicht erreichbar. Sofern hier Flächen für die Feuerwehr vorgesehen bzw. notwendig werden sollten, wären diese bauordnungsrechtlich dauerhaft zu sichern (Baulast).</p> <p>Deshalb halte ich eine frühzeitige Rückmeldung an den Vorhabenträger sowie eine rechtzeitige Abstimmung der Planungen mit der Bauaufsicht und der Brandschutzdienststelle (Feuerwehr) für geboten. Die Berücksichtigung eines zweiten baulichen Rettungsweges ist in Erwägung zu ziehen.</p>	<p>Belangen abgestimmte Anpassung der Vorhabensplanung.</p>
4.	<p>21.04.2021  <b>40 – Schulverwaltungsamt</b></p>	<p>4.1: wir bedanken uns für die Möglichkeit einer Stellungnahme zu der Aufstellung des o.a. Bebauungsplans. Aus Sicht des Amtes für Schule und Bildung bestehen keine Einwände gegen die geplante Bebauung.</p> <p>4.2: Wir bitten darum, bei der Planung die Notwendigkeit eines sicheren Schulweges zu berücksichtigen.</p> <p><u>Begründung:</u>                  Das geplante Haus liegt im Grundschulbezirk der Herkuleschule (fußläufig circa 700 Meter). Die Herkuleschule ist eine zweizügig geführte Grundschule mit Eingangsstufe. Die Klassengrößen sind in diesem Schuljahr im oberen Bereich, so dass wenige freie Schulplätze in den bestehenden Klassen vorhanden sind.                  Die Schule liegt im Stadtteil Vorderer Westen, in dem aktuell die Betreuung von Grundschulkindern durch Ganztags und Horten schwierig ist, da die Betreuungskapazitäten nicht ausreichen.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                  Zu 4.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 4.2: Wird zur Kenntnis genommen. Der Schulwegplan für die Herkulesgrundschule weist die Kattenstraße bereits als Teil der ausgewiesenen Schulwegführung aus. Die vorgebrachten Hinweise werden in die Begründung ergänzend aufgenommen.</p>

lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		Die Herkuleschule ist derzeit noch keine Ganztagschule. Die Aufnahme der Schule in den Ganzttag, mit gleichzeitiger Nutzung der Mensa an der Wilhelm-Lückert- Schule ist in Planung. Ausgelöst durch das ebenfalls im Stadtteil Vorderer Westen entstehende Baugebiet Martinibrauerei (Schulbezirk Schule Königstor), sind wir als Schulträger gerade dabei, die Grundschulbezirke der Herkuleschule und der benachbarten Schulen Königstor, Hupfeldschule und Friedrich - Wöhler-Schule auf Änderungsmöglichkeiten zu überprüfen, um dem steigenden Bedarf an Grundschulplätzen und Betreuungsplätzen im Stadtteil gerecht zu werden. Wir werden das geplante Haus in der Breitscheidstraße 33 bei der Festlegung der nächsten Satzung der Grundschulbezirksgrenzen berücksichtigen.	
5.	20.04.2021 <b>51 – Jugendamt</b>	5.1: Aus Sicht von -51- gibt es keine Hinweise und Anmerkungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 5.1: Wird zur Kenntnis genommen.
6.	<b>59 – Kindertagesbetreuung Kassel</b>	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
7.	16.03.2021 (perMail) <b>60 – Bauverwaltungsamt</b>	7.1: zu diesem 8-Plan haben wir beitragsrechtlich keine Anmerkungen.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 7.1: Wird zur Kenntnis genommen.
8.	30.03.2021 <b>62 - Vermessung und Geoinformation</b>	8.1: Zum o.a. Bebauungsplan nimmt -62- wie folgt Stellung: Bitte den Stand der Kartengrundlage in die Karte eintragen.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 8.1: Der Anregung wird gefolgt. Der Stand des zu Grunde liegenden amtlichen Katasters wird nachgetragen.
9.	<b>631 – Stadtplanung</b>	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
10.	26.04.2021 <b>632 – Bauaufsicht</b>	10.1: gegen den vorgelegten Entwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn u.a. Empfehlungen übernommen werden. 10.2: <b>Folgende Punkte im B-Plan sollten überarbeitet werden:</b> 1.1.5 <u>Empfehlung:</u>	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 10.1: Wird zur Kenntnis genommen.  Zu 10.2: Die Eintragung der Nutzungsschablone wird entsprechend ergänzt.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p><b>Vereinheitlichung der Werte Textliche Festsetzung der Traufhöhe – Festsetzung der Höhe in der Zeichnung.</b>                      Die max. Traufhöhe wird in der Textlichen Festsetzung verbindlich auf 211,7 m festgesetzt mit einer Abweichungsmöglichkeit von 25 cm. Im B-Plan ist dagegen nur eine max. Traufhöhe festgesetzt.</p> <p>10.3: 1.1.5 <u>Empfehlung:</u>  <b>Verbindliche Festsetzung der Höhen.</b>                      Westlicher V -geschossiger Gebäudeteil: Verbindliche Festsetzung der Höhe zu dem angrenzenden westlichen Grundstück "b" (i.V.m. Festsetzung einer Baulinie) inkl. textliche Festsetzung: Z.B.: "An der südlichen Grundstücksgrenze darf an die festgesetzte Baulinie mit der festgesetzten Gebäudehöhe von xxx NHN ("b", V- geschossig) und xxx NHN ("c", I-geschossig) herangebaut werden, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandstiefen nicht eingehalten werden" oder "An der südlichen Grundstücksgrenze "b" und "c" darf an die seitlichen Baugrenzen bis zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen unterschritten werden"</p> <p>Bei Nichtfestsetzung einer verbindlichen (nicht max.) Höhe ist die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 HBO erforderlich oder die Eintragung einer Baulast (inkl. nachbarlicher Zustimmung bzw. Unterschrift). Daher sind die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 HBO sind einzuhalten oder mit einer verbindlichen Höhe und Baulinie festzulegen.</p> <p>10.4: Hinweis: Bei Angabe einer nur max. Höhe ist es möglich, diese Höhe zu unterschreiten, somit sind die o.a. Abstandsflächen gem. § 6 HBO einzuhalten. Die geschlossene Bauweise ist nur isoliert für den vorliegenden B-Plan zu sehen und nicht für die</p>	<p>Zu 10.3: Die empfohlenen Festsetzungsformulierungen zur verbindlichen baulichen Höhenentwicklung werden in die Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Zu 10.4: Den Anregungen wird durch Aufnahme einer verbindlichen Gebäudehöhe gefolgt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Nachbargrundstücke anwendbar.                      Süd-/westlicher I-geschossiger Gebäudeteil (Erdgeschoss): Verbindliche Festsetzung der Höhe zu dem angrenzenden westlichen Grundstücksgrenze „c“, s.o..  <b>Bei Nichtfestsetzung einer verbindlichen (nicht max.) Höhe ist die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 HBO erforderlich oder die Eintragung einer Baulast (inkl. nachbarlicher Zustimmung bzw. Unterschrift).</b></p> <p>10.5: Hinweis: s.o.                      Es wird ferner empfohlen, in der Begründung des B-Planes auf die fehlenden Abstandsflächen einzugehen: z.B.: "Die Ermöglichung geringerer Abstandsflächentiefen ist durch eine Prüfung erfolgt. Die Auswirkungen der Festsetzung auf öffentliche und private, insbesondere auch nachbarliche Belange (Sozialabstand, Wohnfrieden) wurden sachgerecht in der Abwägung betrachtet. Der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden dabei besonders beachtet. Die fehlende Abstandsflächentiefe zu den südlichen und westlichen Nachbargrundstücken ist vertretbar. Von einer Verschattung oder fehlenden Belichtung der Nachbargrundstücke ist nicht auszugehen, da das Vorhaben den süd- und westlichen Schattenwurf nicht auf die Nachbargrundstücke, sondern in der entgegengesetzten Richtung in den öffentlichen Raum aufwirft".</p> <p>10.6: <u>1.1.5 Empfehlung:</u>  <b>Festlegung von Baulinien zu den angrenzenden südlichen und westlichen Flurstücken mit dem Hinweis, dass die gemäß § 6 -Hessische Bauordnung- erforderlichen Abstandsflächen nicht einzuhalten sind.</b>                      Hinweis: Bei den z.Zt. festgelegten Baugrenzen ist eine Unterschreitung bzw. eine zurückgesetzte Bauweise möglich, somit sind die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 HBO einzu-</p>	<p>Zu 10.5: Die Hinweise werden in die Begründung unter Bezug zu den fehlenden Abstandsflächen aufgenommen.</p> <p>Zu 10.6: Der Anregung wird gefolgt und die Baugrenzen entsprechend durch verbindliche Baulinien ersetzt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		halten, s.o..  10.7: 1.2 <u>Baulinie Empfehlung:</u> Die Überschreitung der strassenseitigen Baulinie (Auskragung auf den öffentlichen Gehweg Kattenstrasse) um 1,6 m auf einer Länge von 8,5 m mit einer lichten Höhe von 2,40 m auf dem Gehweg wird kritisch gesehen. Bedenken gibt es besonders bei der niedrigen lichten Mindesthöhe von 2,40 m. Es wird empfohlen, die Stellungnahme von - 66- und -23- einzuholen.  10.8: 1.2 <u>Bauweise Empfehlung:</u> Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen sind einzumaßen.  10.9: 2.2.2 <u>Stellplätze und Garagen Empfehlung:</u> Abweichend zu den Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung sowie der <i>Fahrradabstellplatzverordnung vom 14. Mai 2020</i> ....	Zu 10.7: Entsprechend der Vorgaben der Straßenverkehrsbehörde, ist eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m freizuhalten; die Festsetzung wird entsprechend angepasst. Zur Absicherung des Belanges ist zusätzlich ein entsprechender Gestattungsvertrag mit der Stadt Kassel abzuschließen.  Zu 10.8: Dem Hinweis wird entsprochen. Die Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen werden vermaßt.  Zu 10.9: Wird zur Kenntnis genommen. Da die städtische Stellplatz- und Ablösesatzung bereits eigenständige Regulierungen zu Fahrradabstellplätzen beinhaltet, gilt die landesrechtliche Verordnung entsprechend § 1 Abs. 1 Fahrradabstellplatzverordnung nicht. Zur Klarstellung wird der Belang ergänzend in die Begründung aufgenommen.
11.	26.03.2021 <b>633 – Denkmalschutz</b>	11.1: Von Seiten des Denkmalschutzes gibt es keine Anmerkungen.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 11.1: Wird zur Kenntnis genommen.
12.	<b>65 – Hochbau- und Gebäudebewirtschaftung</b>	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
13.	20.04.2021 <b>66 - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt</b>	13.1: nachfolgend nehmen wir zum oben genannten Bebauungsplan Stellung mit der Bitte um Berücksichtigung: Dem Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes kann aus unserer Sicht so aus folgenden Gründen nicht zugestimmt werden.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 13.1: Wird zur Kenntnis genommen.




Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>13.2: <u>Nachfrage:</u>                      Derzeit befinden sich, wie auf Seite 6 der Begründung beschrieben, auf der Fläche 16 Garagenstellplätze. Handelt es sich hierbei um nachweisbare Stellplätze? Wie wird mit dem Stellplatzentfall umgegangen? Sollten diese durch den Neubau entfallen, ist die Stellplatzbilanz trotz der Anzahl an Fahrradabstellplätzen laut Straßenverkehrsbehörde eindeutig als negativ zu bewerten und führt zu einer deutlichen Verschärfung des Parkdruckes im Gebiet.</p> <p>13.3: <u>Textliche Festsetzungen und Begründung:</u>  <u>Zu 2.2 der textlichen Festsetzungen</u>                      Bereits im Juni 2020 haben wir in unserer Stellungnahme zur Bauvoranfrage (AZ 2020-0333) eine Ablöse und damit eine Reduzierung der Stellplätze dieser Art abgelehnt.                      Geplant sind insgesamt 25 Wohneinheiten; demnach sind nach der Stellplatzsatzung auch grundsätzlich 25 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Einem Abweichen von der Stellplatzsatzung wird nicht zugestimmt. Die Annahme, dass der Bedarf angemessen sei (Seite 16), wird aus unserer fachlichen Sicht nicht geteilt.                      Die Straßenverkehrsbehörde weist darauf hin, dass der niedrigere Stellplatzschlüssel von hier 0,75 Stellplätzen pro Wohneinheit schon an mehreren Örtlichkeiten im Stadtgebiet zu einer deutlichen Verschärfung des Parkdrucks und einer Vielzahl an Beschwerden geführt hat (z. B. Samuel-Beckett-Anlage oder ganz aktuell rund um das Martini-Quartier). Es zeigt sich wiederholt, dass eben dieser niedrigere Stellplatzschlüssel trotz der Verfügbarkeit von zahlreichen Fahrradabstellanlagen, der Nähe zum ÖPNV oder auch Carsharing-Fahrzeugen nicht dem tatsächlichen Bedarf entspricht. Laut Bebauungsplan sollen lediglich elf PKW-Stellplätze nachgewiesen werden, von denen zwei für Carsharing- Fahrzeuge reserviert werden sollen. Faktisch bedeutet dies, dass für die geplanten 25 Wohneinheiten</p>	<p>Zu 13.2: Es gibt keine Baulasten auf dem Grundstück und die Nachfrage bei der Bauaufsicht hat ergeben, dass für das betreffende Flurstück keine öffentlich-rechtliche Sicherung für den Nachweis von Stellplätzen vorliegt.                      Ferner liegen der Bauaufsicht keine Kenntnisse vor, ob es sich um notwendige Stellplätze für die Bebauung in der näheren Umgebung handelt.</p> <p>Zu 13.3: Die Bedenken werden im Rahmen der Gesamtabwägung zurückgestellt.                      Die Gewährung der Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist ein politisches und städtebauliches gewünschtes Ziel zu Gunsten einer langfristig zu begleitenden Verkehrswende mit Priorisierung auf nicht-motorisierte und stadtverträgliche Mobilitätsarten. Wesentlich ist hierbei, dass eine adäquate innerstädtische Lage in verdichteten Quartieren mit zahlreichen alternativen Mobilitätsangeboten vorhanden ist und somit eine Verlagerung im Modal Split gelingen kann.                      Ohne eine entsprechende Reduzierung werden nur weitere Begünstigungen durch Zurverfügungstellung von Parkraum einhergehen. Alternativ müsste die Zahl der geplanten 25 Wohnungen (ebenso dringlich erforderlicher innerstädtischer Wohnraum) massiv reduziert werden oder alternativ eine finanzielle Ablösung erfolgen. Bauliche Alternativen zur Unterbringung von ruhendem Verkehr sind auf dem nur rund 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück nicht realisierbar sowie nicht wirtschaftlich darstellbar.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>nur neun frei verfügbare Stellplätze vorgehalten werden. Dies geht aus verkehrsbehördlicher Sicht vollkommen am tatsächlichen Bedarf vorbei und verkennt die Wirklichkeit.</p> <p>13.4: Durch Carsharing-Fahrzeuge soll der reduzierte Stellplatzschlüssel zusätzlich verringert werden. In der bereits erwähnten Stellungnahme zur Bauvoranfrage haben wir eine Reduzierung durch ein Carsharing Fahrzeug zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgelehnt. Mittlerweile lehnen wir Stellplatzreduzierungen durch Carsharing grundsätzlich ab. In diesem Entwurf sind zwei Carsharing-Stellplätze vorgesehen, die wir beide ablehnen. Zum einen aus genanntem Grund. Zum anderen aus Gründen der Ausgestaltung und des Nutzerkreises. In unserer Stellungnahme hatten wir bereits mitgeteilt, dass ein Carsharing-Stellplatz wie folgt hätte ausgestaltet werden sollen: vom öffentlichen Raum aus leicht ersichtlich, beleuchtet, gut befahrbar und auch fußläufig gut erreichbar. Ein abgeschlossener Vertrag mit einem Carsharing Anbieter ist bei uns, wie wir ihn gefordert hatten, bisher nicht eingegangen.</p> <p>Weiterhin haben wir bereits darauf hingewiesen, dass Carpooling von uns nicht als Carsharing angesehen wird, um die Stellplatzanzahl zu reduzieren. Wir gehen von dieser Vermutung aus, da es sich laut Planung um eine abgeschlossene Garage handelt. Demnach stünden die Carsharing-Fahrzeuge nur den Mietparteien zur Verfügung, der Nutzerkreis wäre demnach sehr beschränkt. Carsharing-Stellplätze sollen sich grundsätzlich im öffentlichen Raum befinden.</p> <p>13.5: Hinzu kommt, dass laut Stellplatzsatzung ab 20 erforderlichen Stellplätzen ein Stellplatz für Rollstuhlfahrer herzustellen ist. In den Unterlagen auf Seite 13 ist dieser Nachweis eingezeichnet. Diese Planung wird aus Sicht unseres Amtes abgelehnt, da die Carsharing-Stellplätze gleichzeitig auch für die Nutzung als Behindertenstellplätze vorgesehen sind.</p>	<p>Zu 13.4: Die Bedenken werden im Rahmen der Gesamtabwägung, siehe auch Ziff. 13.3, zurückgestellt.</p> <p>Der Stadt Kassel sowie dem Vorhabenträger liegen bereits Interessensbekundungen mit Carsharing-Partnern vor, welche die Stellplätze in ihren Nutzerpool aufnehmen werden. Die Anbieter von Car-Sharing Stattauto und Scouter haben beide großes Interesse an dem Standort und würden gerne mehrere Stellplätze mieten. Eine Beschränkung auf den Mieterkreis erfolgt nicht.</p> <p>Hinweisschilder zu den Car-Sharing Stellplätzen sollen an der Außenfassade neben der Garagenzufahrt angebracht werden.</p> <p>Zu 13.5: Der Anregung wird gefolgt. Der Behindertenstellplatz wird von der zusätzlichen Belegung als Car-Sharing-Platz ausgenommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>13.6: Auf Seite 10 der Begründung wird von komfortablen Fahrradabstellplätzen geschrieben. Auf Seite 13 wird der Grundriss des Erdgeschosses dargestellt. Hier ist zu erkennen, dass sich 18 Fahrradabstellplätze in einem zusätzlichen Raum hinter Pkw-Stellplätzen befinden. Diese sind nur zu erreichen, wenn sich auf dem davor befindlichen Pkw-Stellplatz kein Fahrzeug befindet. Das ist aus unserer Sicht nicht komfortabel.</p> <p>13.7: Zum Schlüssel für die Fahrradabstellplätze haben wir ebenfalls Anmerkungen. Es sollen 56 Fahrradabstellplätze vorgesehen werden. Laut Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit 2 Fahrradabstellplätze erforderlich. Dies ergibt mindestens 50 Fahrradabstellplätze. Es sind also lediglich 6 Fahrradabstellplätze für 25 Wohneinheiten mehr als es die gültige Stellplatzsatzung vorsieht. Berechnet wurde der Stellplatzschlüssel aber wie folgt, um die erforderliche Anzahl an Pkw-Stellplätzen zu reduzieren: Der Schlüssel für die 21 Wohnungen wurde auf 2,5 erhöht und die Zahl für die Einzimmer-Appartements auf 1 reduziert. Dies ergibt bei Aufrundung der Ergebnisse eigentlich 57 Fahrradabstellplätze.</p> <p>13.8: <u>Anmerkungen:</u>                      Wie auf Seite 10 der Begründung stimmen wir der wertenden Beschreibung, dass die Anbindung an den ÖPNV gut sei, zu. Hier könnte am Ende von 5.2 der Vollständigkeit halber ergänzt werden, dass dort die Tramlinie 8 verkehrt. Auf Seite 16 hingegen wird die Anbindung an den ÖPNV dann gleich zweimal als sehr gut bezeichnet. Dies sollte aus unserer Sicht geändert werden und an die Aussage von Seite 10 angeglichen werden.</p>	<p>Zu 13.6: Wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Abstellplätze sind den jeweiligen Wohnungen zugeordnet. Es obliegt also den späteren Nutzern die Zugänglichkeit zu handhaben. Grundsätzlich ist ebenso ein großräumiger Fahrradabstellraum vorgesehen. Ebenso gibt es keine formalrechtlich nachzuweisenden Standards innerhalb von Privatgebäuden – Fahrräder könnten ebenso in der eigentlichen Wohnung (von vielen Nutzern aus sicherheitsbedenken so gehandhabt) abgestellt werden.</p> <p>Zu 13.7: Wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen sehen den Bau von 25 Wohnungen vor. Entsprechend sind die Vorgaben zum Nachweis der erforderlichen Anzahl von Fahrradabstellplätzen der Stellplatzsatzung (über-)erfüllt.</p> <p>Zu 13.8: Der Hinweis zur Tramlinie 8 wird ergänzend in die Begründung aufgenommen und die Wertung zum ÖPNV angeglichen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>13.9: <u>Hinweis:</u>                      Da davon auszugehen ist, dass der Anteil von Elektrofahrzeugen steigen wird, sollen Bauvorbereitungen getätigt werden, indem Leerrohre verlegt und entsprechende Vorrichtungen für zukünftige Ladestationen vorgesehen werden, sodass zu gegebener Zeit ohne großen Aufwand für jeden Stellplatz eine Lademöglichkeit hergestellt werden kann.</p> <p>13.10: <u>Für den Durchführungsvertrag:</u>                      Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, Markierungen etc.), die zur Erschließung der Liegenschaft (z. B. Zufahrten) notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu beantragen und hinsichtlich der Planung sowie des Oberbaus abzustimmen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Gehweganpassungen auf öffentlichen Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes zurückzubauen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch die Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.</p> <p>13.11: Im Anschreiben ist für die Überbauung im Gehwegbereich das Maß von 2,40 m angegeben. Das für den Radverkehr zulässige lichte Maß beträgt 2,50 m für den öffentlichen Raum. Unabhängig davon, ob der Gehweg für den Radverkehr frei gegeben ist oder nicht, müssen diese 2,50 m als Mindestmaß an jeder Stelle eingehalten werden, da ein Erwachsener mit dem Rad immer ein auf dem Gehweg fahrendes Kind (bis 10 Jahre) begleiten darf.</p> <p>13.12: Sollte zum Erhalt dieses Maßes (2,50 m) Anpassungen im öffentlichen Bereich notwendig werden sind diese im Vorfeld mit</p>	<p>Zu 13.9: Der Hinweis wird empfehlend in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 13.10: Der Hinweis wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Zu 13.11: Der Anregung wird gefolgt. Entsprechend ist eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m freizuhalten; die Festsetzung wird angepasst. Zur Absicherung des Belanges ist zusätzlich ein entsprechender Gestattungsvertrag mit der Stadt Kassel abzuschließen.</p> <p>Zu 13.12: Der Hinweis wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt abzustimmen. Die Kosten für Planung und Umsetzung des Anpassungsbereichs trägt der Verursacher.	
14.	21.04.2021 <b>67 – Umwelt- und Gartenamt</b>	<p>14.1: Gegenüber dem vorgelegten Entwurf bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>14.2: Jedoch erfolgte bisher keine Betrachtung hinsichtlich des Lärmschutzes.</p>  <p>Abbildung 1: Straßenlärm nachts, dunkelgrün &gt; 45 dB(A), hellgrün &gt; 50 dB(A), gelb &gt; 55 dB(A), orange &gt; 60 dB(A), (Daten LK Argus 2020)</p> <p><b>LÄRMSCHUTZ</b>                      In der Begründung erfolgen keine Aussagen zu notwendigen</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                      Zu 14.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 14.2: Der Anregung wird gefolgt. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen. Entsprechend des Hinweises ist in der Breitscheidstraße mit einem nächtlichen Verkehrslärm von 55 dB(A) bis 60 dB(A) sowie analog in der Katzenstraße mit 45 dB(A) bis 55 dB(A) zu rechnen.</p> <p>Folgende Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen:  <i>Für das Plangebiet wird nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ der Lärmpegelbereich II mit bis zu 60 dB(A) festgesetzt.</i></p> <p><i>Die Anforderungen an die Bau-Schalldämm-Maße <math>R'_{w,ges}</math> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel <math>L_a</math> mit bis zu 60 dB(A), entsprechend Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01.</i></p> <p><i>Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-</i></p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Lärmschutzmaßnahmen.                      Dies ist jedoch erforderlich. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (siehe Markierung in Abbildung 1) befindet sich direkt an der Breitscheidstraße/ Ecke Elfbuchenstraße. Hier ist bekannt dass in diesem Bereich nachts Lärmimmissionen durch Verkehrslärm von &gt; 45 dB(A) erreicht werden. Diese liegen damit oberhalb des Orientierungswertes für allgemeines Wohngebiet DIN 18005.</p> <p>Da das Gebäude direkt an der Straße errichtet werden soll, sind im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens die Lärmpegelbereiche und die sich hieraus ergebenden notwendigen Lärmschutzmaßnahmen festzulegen.</p> <p>14.3: Im vorliegenden B-Plan werden Klimaschutzbelange sowie eine nachhaltige Energieversorgung mit Strom und Wärme und zu Mobilitätszwecken nicht berücksichtigt. Dies widerspricht den Vorgaben des BauGB, des Stadtverordnetenbeschlusses zur Umsetzung des iKKK und des Stadtverordnetenbeschlusses zur CO2-Neutralität bis 2030. Der vorliegende B-Plan ist damit rechtlich unzulässig!</p>	<p>2:2018-01 zu erbringen.                      In Ergänzung sind die nachfolgenden Hinweise mit in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><b>DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“</b>  <i>Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (Ausgabe November 1989) enthält die baurechtlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Die Ausgabe dieser Norm wurde im Juli 2016 zurückgezogen und durch die neue DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ersetzt. Die Bewertung des notwendigen Bauschalldämmmaßes erfolgt im Rahmen des rechnerischen Nachweises.</i></p> <p><b>DIN-Vorschriften</b>  <i>Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Vorschriften liegen dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor und können zu den üblichen Sprechzeiten eingesehen werden.</i></p> <p>Zu 14.3: Die Bedenken werden zurückgewiesen. Ein Widerspruch zu den bundesrechtlichen Vorgaben für Bauleitplanverfahren liegt nicht vor. Die Ziele des Integrierten Klimaschutz-konzeptes sind in der Begründung dargelegt; die vorliegende Planung widerspricht dem nicht. Ebenso steht sie nicht im Konflikt zu dem Stadtverordnetenbeschluss zur</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>14.4: Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.08.2019 (101.18.1379) wird eine CO<sub>2</sub>-Neutralität innerhalb des Stadtgebiets Kassel bis 2030 unter ausschließlicher Verwendung regionaler erneuerbarer Energien angestrebt. Es ist aus unserer Sicht zwingend notwendig, dass der Investor in der Vorhabenbeschreibung ein entsprechend den Zielen des o.g. Beschlusses erstelltes Energiekonzept für das Vorhaben darlegt. Das Energiekonzept soll dabei sowohl Komponenten eines effizienten Umgangs mit Strom und Wärme enthalten, als auch eine Energieversorgung formulieren, die einen CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebetrieb für Strom und Wärme spätestens ab 2030 ermöglicht. Sollte ein solcher Gebäudebetrieb gemäß Energiekonzept nicht möglich sein, ist dies nachweislich zu begründen. Ersatzweise muss dann eine Energieversorgungsvariante gewählt werden, die dem Ziel des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung möglichst nahe kommt.</p> <p>14.5: Aufgrund der geplanten CO<sub>2</sub> - Neutralität der Kasseler Fernwärmeversorgung und in Unterstützung des Handlungsfeldes H10 des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel sollte im vorliegenden Verfahren ein Anschluss an das im Plangebiet vorliegende Fernwärmenetz prioritär erfolgen.</p> <p>14.6: Ebenso wird darauf hingewiesen, das Gebäude zur Reduktion von Wärmeverlusten möglichst kompakt errichtet werden sollten und zur Nutzung solarenergetischer Potenziale bei Neubauten eine Verschattungsfreiheit aller solarenergetisch nutzbaren Gebäudeteile zu beachten ist.</p> <p>14.7: Aus Sicht der Umweltplanung werden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:                      Das Vorhaben befindet sich gemäß Flächennutzungsplan in ei-</p>	<p>CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2030.                      Zu 14.4: Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist der Belang nicht bebauungsplanrelevant. Ebenso besteht grundsätzlich eine Marktfreiheit im Hinblick des Bezuges von Energien.                      Es gelten die bundesrechtlichen Bestimmungen nach GEG 2019, welche verpflichtend für den Vorhabenträger nachzuweisen und einzuhalten sind.                      Das Gebäude soll nach dem Standard Effizienzhaus 55 der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) errichtet werden.                      Die Versorgung des Gebäudes mit Heizung und Warmwasser wird über einen Fernwärmeanschluss der Städtischen Werke Kassel erfolgen. Die zukünftige Energieerzeugung seitens der Kasseler Fernwärme soll CO<sub>2</sub> neutral erfolgen, die dafür erforderlichen Planungen und Maßnahmen sind bereits in der Umsetzung.</p> <p>Zu 14.5: Wird zur Kenntnis genommen. Ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz ist vorgesehen und wird verbindlich im Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Zu 14.6: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 14.7: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die städtebauliche Zielführung ist umfassend in den Bauleitplanunterlagen dargelegt. Die festgesetzte GRZ</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>nem Wohngebiet. Charakteristisch für Wohngebiete ist ein adäquates Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche. Auch wenn das Gelände im Bestand voll versiegelt ist, bedeutet das nicht zwangsläufig, dass eine Neubebauung auf 100% des Baugrundstückes möglich sein muss. Die Vollversiegelung in einem Wohngebiet ist eine städtebaulich unbefriedigende Situation, die im Zuge der Neubebauung nicht verfestigt werden sollte. Üblich wäre eine GRZ 1 von 0,6 und eine GRZ 2 von max. 0,8. Selbst wenn man sich vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum eine Überschreitung der GRZ 1 bis 0,8 vorstellen kann, geht der vorliegende Entwurf über dieses städtebaulich gerade noch vertretbare Maß hinaus. Die Verfasser beschreiben in ihrer Begründung zum Bebauungsplan ausführlich den Bestand im Hinblick auf die Ziele des Landschaftsplanes und der Klimafunktionskarte (Umsetzung von Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen in den durch hohe Verdichtung und Überwärmung geprägten Siedlungsbereichen) sowie des Heilquellenschutzgebietes (Erhalt der Schüttung und Ergiebigkeit) ohne sich jedoch planerisch damit auseinanderzusetzen.</p> <p>Aus unserer fachlichen Sicht wäre es angemessen, zumindest auf das eingeschossige Garagengebäude zu verzichten, den Bereich zu entsiegeln und Freiraumqualität durch zumindest einen Solitärbaum und einen kleinen Kinderspielbereich anzulegen (§ 8 HBO). Erforderliche Stellplätze können in einer Tiefgarage unter den neuen Gebäuden untergebracht werden. In Anbetracht des geringen ökologischen Potenzials sind die nutzbaren Dachflächen mit Intensivbegrünung, die nicht nutzbaren Dachflächen als Retentionsdächer auszuführen.</p> <p>14.8: Möglichkeiten von zumindest linearen Strukturen zur Fassadenbegrünung sind zu nutzen. Die geplante Brandwand ist flächig zu begrünen.</p>	<p>ist ein relativer Maßstab der grundlegend im Verhältnis zu vorhandener Fläche und vorgesehener Bebauungsdichte zu bewerten ist. Im vorliegenden Fall wird an einer vollständigen Überbauung des nur 507 m<sup>2</sup> großen Grundstückes zu Gunsten der Schaffung von Wohnraum festgehalten. Eine Minderung des Versiegelungsgrades ist bereits durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auf den Teil-Dachflächen vorgesehen. Diese stehen ebenso der Nutzung durch die Anwohner zur Verfügung. Eine Unterbauung des Grundstückes durch Tiefgaragen führt ebenso zu einer vollständigen Versiegelung des Bodens und bringt keinen Vorteil mit sich.</p> <p>Zu 14.8: Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gebäude ist bauordnungsrechtlich auf den vorhandenen Grundstücksgrenzen zu errichten. In Folge ist kein vegetationsfähiger Bodenanschluss zur Begrü-</p>



Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>14.9: Die vorhandenen Platanen im öffentlichen Bereich sind durch die geplante Bebauung gefährdet. Wünschenswert wäre eine Rücknahme der Baulinie um mindestens 3 m. Sollte dies aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt sein, müssen die Bäume fachgerecht eingekürzt und der Wurzelbereich während der Bauzeit geschützt werden. Die Beschattung der Wohnungen durch die Bäume ist bei der Grundrissgestaltung (Bäder, Schlafzimmer an der Nordseite) zu berücksichtigen.</p>	<p>nung vorhanden. Dennoch ist eine Fassadenbegrünung an der westlichen Fassade im Bereich der Zufahrt zum Blockinnenbereich, in Form von Pflanzkübeln auf dem Flachdach vorgesehen, von dem die Pflanzen an der Fassade nach unten wachsen können.</p> <p>Zu 14.9: Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Der Erhalt der vorhandenen Bäume ist ebenso auch städtebauliches Leitziel. Deren Schutz während der Bauzeit wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Großbäume überragen teilweise das Fremdgrundstück und führen zu einer nachweislich verminderten Nutzbarmachung; Baulasten oder eingetragene Grunddienstbarkeiten bestehen hierzu nicht. Entsprechende Einkürzungen sind daher erforderlich und von Seiten des Verursachers im Vorlauf der Eingriffe und unter Berücksichtigung der Eingriffszeiten, zu beseitigen. Der Belang wird ergänzend in die Begründung aufgenommen.</p>
15.	<p>26.03.2021  <b>70 - Die Stadtreiniger Kassel</b></p>	<p>15.1: Von Seiten der Stadtreiniger Kassel bestehen gegen o. g. Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                  Zu 15.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
16.	<p>31.03.2021  <b>71 - KASSELWASSER</b></p>	<p>16.1: Seitens KASSELWASSER bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11/17 "Breitscheidstraße 33". Die Einleitungen von Schmutz- sowie Niederschlagswasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation erfolgt in der "Kattenstraße". Grundsätzlich befürwortet KASSELWASSER Maßnahmen, die zur Reduzierung der Abflussspitzen führen, wie z.B. Dachbegrünungen.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                  Zu 16.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		16.2: In Bezug auf die Belange der Wasserversorgung bitten wir, die Städtischen Werke Netz- und Service GmbH direkt zu beteiligen.	Zu 16.2: Der Anregung wurde gefolgt. Die Städtischen Werke Netz- und Service GmbH wurde im Verfahren beteiligt.
17.	<b>VF - Frauenbüro</b>	Stellungnahme liegt nicht vor.	-

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
 (Beteiligung mit Schreiben vom 10.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021)**

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
18.	<b>BUND Hessen e.V. Kreisgeschäftsstelle</b> Wilhelmsstraße 2, 34117 Kassel	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
19.	<b>BUND Landesverband Hessen e.V.</b> Geleitstraße 14, 60599 Frankfurt	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
20.	<i>29.04.2021 (per Mail)</i> <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Am Fieseler Werk 19-23, 34253 Lohfelden	<p>20.1: die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:                      Die bisherigen Zuständigkeiten bei der Telekom wurden im Oktober 2020 geändert. Ihr Schreiben vom 10.03.2021, ging hier erst am 25.03.2021 ein. Eine Stellungnahme innerhalb der von Ihnen gesetzten Frist ist daher nicht möglich. Wir bitten dies zu entschuldigen.</p> <p>20.2: Entlang der östlichen und nördlichen Randzone befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom sowie TK-Linien auf dem Flurstück 2026/299, zur Versorgung der darauf befindlichen Gebäude.                      Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen werden (z.B. wegen Abbau des Hausanschlusses oder telefonische Versorgung</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                      Zu 20.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 20.2: Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen, und sofern erforderlich, im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>eines neuen Gebäudes) ist es notwendig, dies so früh wie möglich – mindestens 3 Monate vor Baubeginn - an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter <a href="http://www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung">www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung</a> anzuzeigen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
21.	<p>10.03.2021  <b>Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG</b>                  Königstor 3-13, 34117 Kassel</p>	<p>21.1: von der o.g. Baumaßnahme sind keine Belange der KVG betroffen. Daher haben wir keine Einwände gegen die Maßnahme.                  Wir geben aber zur Kenntnis, dass durch die Breitscheidstraße eine Vielzahl von Buslinien der KVG als auch des NW verkehren.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                  Zu 21.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
22.	<p>23.04.2021  <b>Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung</b>                  Kurfürstenstraße 9, 34117 Kassel</p>	<p>22.1: wir haben die oben genannten Pläne geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden.                  Daher haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                  Zu 22.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
23.	<p><b>Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen e.V.</b>                  Friedenstr.26, 35578 Wetzlar</p>	<p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	<p>-</p>
24.	<p>17.03.2021  <b>Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräum-</b></p>	<p>24.1: die Auswertung der beim Kampfmittel räumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                  Zu 24.1: Die Hinweise werden in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
	<p><b>dienst des Landes Hessen</b>                      Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt</p>	<p>bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau- maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbruch- arbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfin- den. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenauf- nahme erfolgen.</p> <p>Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffül- lungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anoma- lien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaß- nahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.</p> <p>Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenver- bau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsboh- rungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähi- ge Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.</p> <p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen do- kumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfah- ren anzugeben.</p> <p>Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräum- dienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwi- ckelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen</p>	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>werden.  <b>Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R- Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.</b></p> <p>Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfräumdienstes downloaden:  <a href="http://www.rp-darmstadt.hessen.de">http://www.rp-darmstadt.hessen.de</a>                      (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischen lagern) sind vom Antragsteller/ Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/ Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.</p> <p>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p> <p>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</p> <p>Da Kampfmittel räumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport- ggf. auch die Entschärfung -und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p>	


Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		24.2: Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.	Zu 24.2: Der Bitte wird entsprochen.
25.	06.04.2021 <b>Regierungspräsidium Kassel Dez. 21/2L Regionalplanung</b> Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel	25.1: Der vorgelegten Planung stehen keine Ziele des Regionalplans Nordhessen 2009 entgegen.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 25.1: Wird zur Kenntnis genommen.
26.	21.04.2021 <b>Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27 Naturschutz und Landschaftspflege</b> Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel	26.1: nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch den o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt. Das Vorhaben befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich und dient der Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit 21 Mietwohnungen sowie 4 Appartements im Kasseler Stadtteil Vorderer Westen.  26.2: Hinweis: Im Kreuzungsbereich Kattenstraße/ Elfbuchenstraße/ Breitscheidstraße befinden sich insgesamt 4 ausgeprägte Laubbaumhochstämme (1 Gehölz im Straßenraum Ecke Kattenstraße, 3 Gehölze auf eine Grünfläche an der Breitscheidstraße), die zwingend zu erhalten und insbesondere auch während der Bauausführung durch geeignete Maßnahmen vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen sind.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 26.1: Wird zur Kenntnis genommen.  Zu 26.2: Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Der Erhalt der vorhandenen Bäume ist ebenso auch städtebauliches Leitziel. Deren Schutz während der Bauzeit wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Großbäume überragen teilweise das Fremdgrundstück und führen zu einer nachweislich verminderten Nutzbarmachung; Baulasten oder eingetragene Grunddienstbarkeiten bestehen hierzu nicht. Entsprechende Einkürzungen sind daher erforderlich und von Seiten des Verursachers im Vorlauf der Eingriffe und unter Berücksichtigung der Eingriffszeiten, zu beseitigen. Der Belang wird ergänzend in die Begründung aufgenommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		26.3: Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. §18 BNatSchG i.V. mit §1 a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.	Zu 26.3: Wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt.
27.	13.04.2021 <b>Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz</b> Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel	27.1: durch das Vorhaben werden die durch mich zu vertretenden wasserwirtschaftlichen Belange nicht berührt. Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen daher meinerseits nicht.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 27.1: Wird zur Kenntnis genommen.
28.	19.03.2021 (per Mail) <b>Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe</b> Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel	28.1: Bereich Kommunales Abwasser, Gewässergüte: Aufgrund der aktuellen Arbeitsauslastung kann keine Stellungnahme erfolgen.  28.2: Bereich Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe: Belange werden nicht berührt.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 28.1: Wird zur Kenntnis genommen.  Zu 28.2: Wird zur Kenntnis genommen.
29.	22.03.2021 <b>Regierungspräsidium Kassel, Dez. 34 Bergaufsicht</b> Hubertusweg 19, 36251 Bad Hersfeld	29.1: vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 29.1: Wird zur Kenntnis genommen.
30.	18.03.2021 (per Mail) <b>Städtische Werke Netz + Service GmbH</b> Königstor 3-13, 34117 Kassel	30.1: Seitens der Städtischen Werke Netz + Service GmbH bestehen keine Einwände zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.  30.2: Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass die Abtrennung vorhandener Hausanschlüsse, vor Abbruch des Gebäudes, rechtzeitig beauftragt werden müssen. Bei Abriss und Neubauarbeiten ist, die in diesem Jahr häuserseitig neuverlegte Glasfaser-Bestandstrasse, entlang der Breitscheidstraße im Gehweg, zu beachten. (Bei einem Neubau in der Dörnbergstr. wurden nämlich extra verlegte Schutzrohre wieder zerstört, um die Gründung des Gebäudes herzustellen.)	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 30.1: Wird zur Kenntnis genommen.  Zu 30.2: Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.



Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>30.3: Vor dem geplanten Neubau verläuft entlang der Breitscheidstraße über dem Gehweg ein Quertragseil der Straßenbeleuchtung, in ca. 9 m Höhe. An dem Tragseil zwischen Abspannmast auf der Grünfläche und Wandanker Haus Elfbuchenstr. 29, ist mittig über der Kattenstraße eine Seilhängeleuchte montiert. Das Tragseil ist bei Abbrucharbeiten und Neubau zu sichern. Ggf. muss die Strabel demontiert und eine Ersatzbeleuchtung geschaffen werden. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.</p> <p>30.4: Da sich die Nutzung des Grundstücks komplett ändert (Haus statt Garagenpark), wäre eine frühzeitige Bekanntgabe der erforderlichen Anschlussleistungen (Strom, Wasser, ggf. Gas oder Fernwärme) hilfreich. Beispielsweise könnten bei einer hohen elektrischen Anschlussleistung Netzausbaumaßnahmen notwendig werden.</p>	<p>Zu 30.3: Der Hinweis wird in die Begründung sowie in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Zu 30.4: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
31.	<p>21.04.2021  <b>Umwelt- und Gartenamt                  UNB / UWB</b></p>	<p>31.1: <b>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b>                  Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen weder Einwände noch Anregungen.</p> <p>31.2: Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist die Bebauung eines bereits versiegelten/befestigten Grundstücks zu Wohnzwecken grundsätzlich sehr zu begrüßen.                  Es ist richtig, dass sich durch die vorgelegte Planung für das Schutzgut Boden keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben. Allerdings wird auch nicht die Chance genutzt, eine Verbesserung für den Boden herbeizuführen. Wünschenswert wäre es, zumindest einen kleinen Teilbereich der Fläche zu entsiegeln (neben den Dachbegrünungsmaßnahmen), um eine Verbesserung für das Schutzgut "Boden" gegenüber der Bestandssituation zu erzielen, zumal alle angrenzenden Gebäude einen Grünanteil aufweisen.                  Für den Erhalt der Artenvielfalt und Biodiversität sollten aus Sicht</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                  Zu 31.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 31.2: Wird zur Kenntnis genommen.                  Eine Minderung der Auswirkungen durch Versiegelungen ist bereits durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auf den Teil-Dachflächen vorgesehen. Diese stehen ebenso der Nutzung durch die Anwohner zur Verfügung.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>einer boden- und klimafreundlichen Bauplanung alle Möglichkeiten genutzt werden, Flächen zu entsiegeln.</p> <p>31.3: <b>Untere Naturschutzbehörde</b>                      Gegenüber dem vorgelegten Entwurf bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits vollständig versiegelt oder befestigt und ohne Vegetationsstrukturen. Durch die Vorgabe zur Anlage von Dachbegrünungen werden zusätzliche Grünstrukturen geschaffen, die zur Reduktion von Wärmeinseln und Feinstaubbindung einen Beitrag leisten.</p> <p>31.4: Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht bei den nachfolgend aufgeführten Punkten allerdings noch Nachbesserungs- bzw. Korrekturbedarf:</p> <p>Baumbestand:                      An der nordwestlichen Seite des B-Planbereiches-angrenzend zur Breitscheidstraße- befinden sich auf einer städtischen Grünfläche drei 60 jährige, vitale und standortprägende Platanen. Diese besitzen eine altersgemäße Kronenausbildung, die deutlich über die geplante Baulinie in die B-Planfläche hineinragt (siehe Luftbild von 2017). Die Baulinie ist daher in diesem Bereich um mindestens 3m zurückzunehmen, damit die Bäume erhalten werden können und Konflikte bzw. starke Rückschnitte während der Bauphase sowie bei der späteren Gebäudenutzung vermieden werden.</p>	<p>Zu 31.3: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 31.4: Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Der Erhalt der vorhandenen Bäume ist ebenso auch städtebauliches Leitziel. Deren Schutz während der Bauzeit wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Großbäume überragen teilweise das Fremdgrundstück und führen zu einer nachweislich verminderten Nutzbarmachung; Baulasten oder eingetragene Grunddienstbarkeiten bestehen hierzu nicht. Entsprechende Einkürzungen sind daher erforderlich und von Seiten des Verursachers im Vorlauf der Eingriffe und unter Berücksichtigung der Eingriffszeiten, zu beseitigen. Der Belang wird ergänzend in die Begründung aufgenommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		 <p>31.8: <b>Artenschutz:</b>                      Zur Beurteilung und Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) ist im Bauleitplanverfahren ein faunistisches Kurzgutachten nachzureichen, in dem geklärt wird, ob durch den Abriss der alten Garagenanlage möglicherweise Gebäudebrüter betroffen sind. Darin sind gegebenenfalls Aussagen zur Notwendigkeit der Schaffung von Ersatzquartieren sowie deren Anzahl zutreffen, die z. B. in die Fassade des neuen Gebäudes integriert werden müssen. Erst nach Vorlage des Gutachtens kann daher das Thema "Artenschutz" abschließend beurteilt werden.</p>	<p>Zu 31.8: Der Anregung wird gefolgt und ein faunistisches Kurzgutachten beauftragt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass potentiell faunistische Konflikte als nicht erheblich bewertet werden. Um das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, muss der Rückbau entweder außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Wintermonaten zwischen Mitte Oktober und Anfang März stattfinden oder, falls der Abriss in die Schutzmonate fallen soll, ein kurzfristiger Verschluss der potenziellen Quartiere erfolgen. Der Verschluss sollte fachlich begleitet werden, zum einen um die Wirksamkeit zu gewährleisten, zum anderen kann bei einem unerwarteten Besatz schnell naturschutzfachlich eingegriffen werden. Ein Verschluss ist generell nur ohne Brutaktivität in den Eingriffsbereichen möglich. Ausgleichmaßnahmen in Form von künstlichen Nisthilfen werden für gebäudebrü-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		31.9: <b>B. Textliche Festsetzungen</b> <b>1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und. Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b> <b>1.5.2 Dachbegrünung</b> Im Text wird eine 80 cm starken Dachbegrünung entlang der Außenkante des Garagendaches festgelegt, es ist aber nicht ersichtlich, wie breit diese Außenkante ist bzw. sein muss. Hierzu sollten genaue Breiten festgelegt werden, damit die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen ausreichend Standraum erhalten.	tende Vogelarten und Fledermäuse empfohlen.  Zu 31.9: Der Anregung wird entsprochen. Die Festsetzung wird wie folgt, geändert: <i>Für vorgesehene Baum- oder Strauchpflanzungen ist entlang der Außenkante des Garagendaches auf einer Breite von mindestens 4 m eine wenigstens 80 cm starke Überdeckung vorzusehen.</i>
32.	19.04.2021 <b>Vodafone Hessen GmbH</b> Postfach 10 20 28, 34020 Kassel	32.1: vielen Dank für Ihre Informationen. Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 32.1: Wird zur Kenntnis genommen.
33.	13.04.2021 <b>Zweckverband Raum Kassel</b> Ständeplatz 17, 34117 Kassel	33.1: Die Fläche für das Vorhaben wird im Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit als aus dem FNP entwickelt anzusehen. Die Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten zur Schaffung neuen Wohnraums ist auf Grund der hohen Wohnraumnachfrage grundsätzlich begrüßenswert und im Sinne des Siedlungsrahmenkonzeptes 2030 des ZRK. Wir begrüßen das Einbeziehen nachhaltiger Mobilitätsformen in die Planung (Carsharing, großzügige Fahrradabstellplätze) sowie die Festsetzungen zur Dachbegrünung. Wir möchten darauf hinweisen, dass sich der Einsatz von Photovoltaik gut mit	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 33.1: Wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>einer Dachbegrünung kombinieren lässt. Die Dachbegrünung verbessert die Leistung der Photovoltaikanlage durch die Kühlung der Solarmodule und bildet die Auflast für deren Aufständigung, sodass Durchdringungen in die Dachabdichtung vermieden werden.</p> <p>33.2: Im Hinblick auf den Werterhalt und die Zukunftsfähigkeit sollten heutige Neubauten den Klimazielen von 2050 entsprechen und somit klimaneutral sein. Entsprechende Fördermöglichkeiten bietet z.B. die KfW (kfw40+/ Passivhausstandard).</p> <p>33.3: Vor Abriss des alten Garagenkomplexes sind die Gebäude auf mögliche Nistplätze zu kontrollieren. Der Abriss ist aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Brutzeit vorzusehen.</p> <p>33.4: Weitere Hinweise oder Anregungen werden seitens des ZRK nicht vorgetragen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Zu 33.2: Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 33.3: Der Anregung wird gefolgt und ein faunistisches Kurzgutachten beauftragt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass potentiell faunistische Konflikte als nicht erheblich bewertet werden. Um das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, muss der Rückbau entweder außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Wintermonaten zwischen Mitte Oktober und Anfang März stattfinden oder, falls der Abriss in die Schutzmonate fallen soll, ein kurzfristiger Verschluss der potenziellen Quartiere erfolgen. Der Verschluss sollte fachlich begleitet werden, zum einen um die Wirksamkeit zu gewährleisten, zum anderen kann bei einem unerwarteten Besatz schnell naturschutzfachlich eingegriffen werden. Ein Verschluss ist generell nur ohne Brutaktivität in den Eingriffsbereichen möglich. Ausgleichmaßnahmen in Form von künstlichen Nisthilfen werden für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse empfohlen.</p> <p>Zu 33.4: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

# **Entwurf - Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33"**

## **Stadt Kassel, ST West**

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.**

### **Inhaltsübersicht**

Anregungen und Hinweise der Ämter im Rahmen der Offenlage\_\_\_\_\_Seiten 2 bis 7

Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage\_\_\_\_\_Seite 8

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage\_\_\_\_\_Seite 9

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
 (ortübliche Bekanntmachung am 12.11.2021; Offenlage vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021)**

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
1.	06.12.2021 <b>40 – Schulverwaltungsamt</b>	<p>1.1: Aus Sicht des Amtes für Schule und Bildung bestehen weiterhin keine Einwände gegen die geplante Bebauung. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Stellungnahme vom 21. April 2021. Das geplante Haus in der Breitscheidstraße 33 wird bei der Festlegung der nächsten Sitzung der Grundschulbezirksgrenzen berücksichtigt.</p> <p><i>Stellungnahme vom 21.04.2021</i>                  wir bedanken uns für die Möglichkeit einer Stellungnahme zu der Aufstellung des o.a. Bebauungsplans. Aus Sicht des Amtes für Schule und Bildung bestehen keine Einwände gegen die geplante Bebauung.                  Wir bitten darum, bei der Planung die Notwendigkeit eines sicheren Schulweges zu berücksichtigen.</p> <p><u>Begründung:</u>                  Das geplante Haus liegt im Grundschulbezirk der Herkulessschule (fußläufig circa 700 Meter). Die Herkulessschule ist eine zweizügig geführte Grundschule mit Eingangsstufe. Die Klassengrößen sind in diesem Schuljahr im oberen Bereich, so dass wenige freie Schulplätze in den bestehenden Klassen vorhanden sind.                  Die Schule liegt im Stadtteil Vorderer Westen, in dem aktuell die Betreuung von Grundschulkindern durch Ganztags und Horte schwierig ist, da die Betreuungskapazitäten nicht ausreichen. Die Herkulessschule ist derzeit noch keine Ganztagschule. Die Aufnahme der Schule in den Ganztags, mit gleichzeitiger Nutzung der Mensa an der Wilhelm-Lückert-Schule ist in Planung. Ausgelöst durch das ebenfalls im Stadtteil Vorderer Westen entstehende Baugebiet Martinibrauerei (Schulbezirk Schule Königstor), sind wir als Schulträger gerade dabei, die Grundschulbezirke der Herkulessschule und der benachbarten Schulen Königstor, Hupfeldschule und Friedrich - Wöhler-Schule auf Änderungsmöglichkeiten zu überprüfen, um dem steigenden Bedarf an Grundschulplätzen und Betreuungsplätzen im Stadtteil gerecht zu werden. Wir werden das geplante Haus in der Breitscheidstraße 33 bei der Festlegung der nächsten Sitzung der Grundschulbezirksgrenzen berücksichtigen.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                  Zu 1.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.	08.12.2021 <b>62 - Vermessung und Geoinformation</b>		<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>2.1: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der rechtskräftige Fluchtlinienplan Nr. 673 vor. Es sollte die Aufhebung (ganz oder in teilweise) dieses Fluchtlinienplans geprüft werden.</p> <p>2.2: Die Bezeichnung des Bebauungsplanes sollte ohne Hausnummernangabe erfolgen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, ob nach Abriss und Neubau des Vorhabens erneut eine Hausnummer 33 vergeben wird.</p> <p>2.3: Im Plankopf ist der Maßstab mit 1:1000 angegeben. Die Planzeichnung hat aber den Maßstab 1:250. Der in der Planzeichnung angegebene Maßstab von 1:250 passt zu den vorhandenen Maßketten. Das Maßstabslineal hat den Maßstab 1:500 und ist anzupassen.</p>	<p>Zu 2.1: Folgender Hinweis wird ergänzend in die Begründung sowie in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen: Die betreffenden Teilbereiche, welche von der vorliegenden Bauleitplanung überlagert werden, werden im Zuge des Satzungsbeschlusses planungsrechtlich überschrieben.</p> <p>Zu 2.2: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Adressierung des Bauleitplanverfahrens erfolgte zur Zuordnung des Vorhabens an die gegenwärtige Adressierung des Grundstückes. Zukünftige Neuausweisungen von Hausnummern und/oder Straßenbezeichnungen sind im Zuge der städtischen Liegenschaftsverwaltung nach den einschlägigen Bestimmungen der kommunalen Vorgaben zu berücksichtigen.</p> <p>Zu 2.3: Der Anregung wird gefolgt. Die festgestellten Diskrepanzen ergingen aus technischen Ausgabefehlern der CAD-Datei und werden redaktionell auf den korrekten Maßstab von 1:250 korrigiert.</p>
3.	09.12.2021 <b>66 - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt</b>	<p>3.1: Dem Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes kann aus unserer Sicht so aus folgenden Gründen weiterhin nicht zugestimmt werden.  <u>Textliche Festsetzungen und Begründung:</u>                      Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 20. April 2021 stimmen wir dem Stellplatzschlüssel und weiteren Inhalten des vorhabenbezogenen B-Planes nicht zu.</p> <p>3.2: <u>Zu 2.2 der textlichen Festsetzungen</u>                      Geplant sind insgesamt 25 Wohneinheiten, demnach sind nach der Stellplatzsatzung auch grundsätzlich 25 PKW-Stellplätze</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                      Zu 3.1: Wird zur Kenntnis genommen. Siehe nachfolgende Ziffern.</p> <p>Zu 3.2: Die Bedenken werden im Rahmen der Gesamtabwägung zurückgestellt.</p>



Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>nachzuweisen. Einem Abweichen von der Stellplatzsatzung wird nicht zugestimmt. Die Annahme, dass der Bedarf angemessen sei (Seite 25), wird aus unserer fachlichen Sicht nicht geteilt. Die Straßenverkehrsbehörde weist darauf hin, dass der niedrigere Stellplatzschlüssel von hier 0,75 Stellplätzen pro Wohneinheit schon an mehreren Örtlichkeiten im Stadtgebiet zu einer deutlichen Verschärfung des Parkdrucks und einer Vielzahl an Beschwerden geführt hat (z.B. Samuel-Beckett-Anlage oder ganz aktuell rund um das Martini-Quartier). Es zeigt sich wiederholt, dass eben dieser niedrigere Stellplatzschlüssel trotz der Verfügbarkeit von zahlreichen Fahrradabstellanlagen, der Nähe zum ÖPNV oder auch Carsharing-Fahrzeugen nicht dem tatsächlichen Bedarf entspricht. Laut Bebauungsplan sollen lediglich elf PKW-Stellplätze nachgewiesen werden, von denen zwei für Carsharing-Fahrzeuge und einer für Mobilitätseingeschränkte reserviert werden sollen. Faktisch bedeutet dies, dass für die geplanten 25 Wohneinheiten nur acht frei verfügbare Stellplätze vorgehalten werden. Dies geht aus verkehrsbehördlicher Sicht vollkommen am tatsächlichen Bedarf vorbei und verkennt die Wirklichkeit.</p> <p>Durch Carsharing-Fahrzeuge soll der reduzierte Stellplatzschlüssel zusätzlich verringert werden. In der Stellungnahme zur Bauvoranfrage (AZ 2020-0333) im Juni 2020 haben wir eine Ablöse und damit eine Reduzierung der Stellplätze dieser Art abgelehnt und bereits zu dem Zeitpunkt unsere Vorgaben für dieses Bauvorhaben mitgeteilt. Nach wie vor können wir max. einem Carsharing-Stellplatz zustimmen.</p> <p>Die Rahmenbedingungen haben wir ebenfalls schon mitgeteilt.</p> <p>3.3: Auf Seite 12 der Begründung wird von komfortablen Fahrradabstellplätzen geschrieben. Auf Seite 16 wird der Grundriss des Erdgeschosses dargestellt. Hier ist zu erkennen, dass sich 16 Fahrradabstellplätze in einem zusätzlichen Raum hinter Pkw-Stellplätzen befinden. Diese sind nur zu erreichen, wenn sich auf</p>	<p>Die Gewährung der Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist ein politisches und städtebauliche gewünschtes Ziel zu Gunsten einer langfristig zu begleitenden Verkehrswende mit Priorisierung auf nicht-motorisierte und stadtverträgliche Mobilitätsarten. Wesentlich ist hierbei, dass eine adäquate innerstädtische Lage in verdichteten Quartieren mit zahlreichen alternativen Mobilitätsangeboten vorhanden ist und somit eine Verlagerung im Modal Split gelingen kann.</p> <p>Ohne eine entsprechende Reduzierung werden nur weitere Begünstigungen durch Zurverfügungstellung von Parkraum einhergehen. Alternativ müsste die Zahl der geplanten 25 Wohnungen (ebenso dringlich erforderlicher innerstädtischer Wohnraum) massiv reduziert werden oder alternativ eine finanzielle Ablösung erfolgen. Bauliche Alternativen zur Unterbringung von ruhendem Verkehr sind auf dem nur rund 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück nicht realisierbar sowie nicht wirtschaftlich darstellbar.</p> <p>Bzgl. des Carsharing-Angebotes liegen der Stadt Kassel sowie dem Vorhabenträger bereits Interessensbekundungen mit Carsharing-Partnern vor, welche die Stellplätze in ihren Nutzerpool aufnehmen werden. Die Anbieter von Car-Sharing Stautauto und Scouter haben beide großes Interesse an dem Standort und würden gerne mehrere Stellplätze mieten.</p> <p>Zu 3.3: Wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Abstellplätze sind den jeweiligen Wohnungen zugeordnet. Es obliegt also den späteren Nutzern die Zugänglichkeit zu handhaben. Grundsätzlich ist</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>dem davor befindlichen Pkw-Stellplatz kein Fahrzeug befindet. Das ist aus unserer Sicht nicht komfortabel.</p> <p>Zu 3.4: Zum Schlüssel für die Fahrradabstellplätze haben wir ebenfalls Anmerkungen. Es sollen 56 Fahrradabstellplätze vorgesehen werden. Laut Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit 2 Fahrradabstellplätze erforderlich. Dies ergibt mindestens 50 Fahrradabstellplätze. Es sind also lediglich 6 Fahrradabstellplätze für 25 Wohneinheiten mehr als es die gültige Stellplatzsatzung vorsieht. Berechnet wurde der Stellplatzschlüssel aber wie folgt, um die erforderliche Anzahl an Pkw-Stellplätzen zu reduzieren: Der Schlüssel für die 21 Wohnungen wurde auf 2,5 erhöht und die Zahl für die Einzimmer-Appartements auf 1 reduziert. Dies ergibt bei Aufrundung der Ergebnisse eigentlich 57 Fahrradabstellplätze.</p> <p>3.4: <u>Seite 25:</u>                      Aus unserer Sicht passt die lichte Höhe der Auskragung (2,50 m). Problematisch könnte nur der zur Breitscheidstraße gerichtete kleine Balkon im Hochpattare sein. Dieser darf nicht rauskragen, da hier die lichte Höhe von 2,50 m nicht eingehalten werden kann.</p> <p>3.5: Auch Fahrradabstellplätze sollten mit Ladeinfrastruktur versehen werden.</p> <p>3.6: <u>Seite 26:</u></p>	<p>ebenso ein großräumiger Fahrradabstellraum vorgesehen. Ebenso gibt es keine formalrechtlich nachzuweisenden Standards innerhalb von Privatgebäuden – Fahrräder könnten ebenso in der eigentlichen Wohnung (von vielen Nutzern aus sicherheitsbedenken so gehandhabt) abgestellt werden.</p> <p>Zu 3.4: Wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen sehen den Bau von 25 Wohnungen vor. Entsprechend sind die Vorgaben zum Nachweis der erforderlichen Anzahl von Fahrradabstellplätzen der Stellplatzsatzung (über-)erfüllt.</p> <p>Zu 3.4: Die Bedenken können entkräftet werden. Die betreffende Auskragung an der Nordfassade des Planvorhabens über die vorhandenen Gehwegsfläche erfolgt erst oberhalb des ersten Obergeschosses. Dies bedeutet eine Freihaltung von einer lichten Höhe von mind. 4 m.</p> <p>Zu 3.5: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 3.6: Wird zur Kenntnis genommen. Die <i>Fahrradabstellplatzverordnung</i> gilt auf landesrechtlicher</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Zur Aussage: „Da die städtische Stellplatz- und Ablösesatzung bereits eigenständige Regulierungen zu Fahrradabstellplätzen beinhaltet, gilt die landesrechtliche Verordnung entsprechend § 1 Abs. 1 Fahrradabstellplatzverordnung nicht.“ möchten wir anmerken, dass es richtig ist, dass die Kasseler „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ bereits Vorgaben zur Anzahl der Fahrradabstellplätze beinhaltet. Nach unserem Kenntnisstand bedeutet, dies aber nicht, dass hiervon für die Festsetzung in Bebauungsplänen nicht abgewichen werden kann und andere Regelwerke oder Rechtsgrundlagen gelten können. Auch in diesem B-Plan soll schließlich von den Vorgaben der Kasseler Satzung abgewichen werden und ein anderer Schlüssel für die Anzahl der Fahrradabstellplätze gelten (s. Textl. Festsetzungen 2.2). Der Vollständigkeit halber kann der Schlüssel für die Fahrradabstellplätze auch hier eingefügt werden.</p> <p>3.7: <u>Zum Plan: „II 17 Entwurf VEP A3“:</u> Die Erweiterung des Geltungsbereiches im Norden ist noch nicht angepasst.</p> <p>3.8: <u>Hinweise:</u> Wenn sich das Carsharing-Angebot in der Garage auf privatem Grund befindet, möchten wir darauf hinweisen, dass die Garage jederzeit für die Kunden zur Nutzung der/s Fahrzeug/es (öffentlich) zugänglich sein muss.</p> <p>3.9: Am 18. März 2021 hat der Bundestag das „Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-</p>	<p>Ebene, soweit keine kommunale Satzung zur Regulierung der Stellplätze/Abstellplätze (siehe städtische Stellplatz- und Ablösesatzung) gefasst worden ist. Ein Bebauungsplan kann zudem als eigenständige Satzung die Vorgaben der Stellplatzsatzung aussetzen und eigenständige Vorgaben definieren. Für das explizite Vorhaben stehen im Hinblick des Nachweises der notwendigen Zahl von Fahrradabstellplätzen sowohl die städtische Stellplatzsatzung als auch die Landesverordnung mit ihren Vorgaben im Missverhältnis zu den tatsächlichen Anforderungen, sodass eine konkrete Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.</p> <p>Zu 3.7: Der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhabenbereich ist korrekt dargestellt. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden zudem Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen, die auch nur im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt werden.</p> <p>Zu 3.8: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 3.9: Der Hinweis wird in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		Gesetz - GEIG)" beschlossen, das hier aufgenommen werden soll und falls erforderlich in der Umsetzung zu berücksichtigen ist.	
4.	23.11.2021 <b>70 - Die Stadtreiniger Kassel</b>	4.1: Es bestehen von Seiten der Stadtreiniger Kassel keine Bedenken gegen o. g. Bebauungsplan, wenn nachfolgende Anforderungen für die Abfallentsorgung gewährleistet sind: Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter verweisen wir auf § 18 unserer Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung. Dieser regelt die Erreichbarkeit und baulichen Voraussetzungen der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze: Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können. Der Fahrbahnunterbau muss auf die Belastung der Entsorgungsfahrzeuge (Gesamtlast 26 t bzw. Einzelachslast 11 t) ausgerichtet sein. Die Fahrbahn muss eine Breite von 3,5 m und eine Durchfahrthöhe von 4,0 m haben. Die Mindestmaße und - Radian der Schleppkurvenprüfung für ein 3-Achs-Müllfahrzeug müssen eingehalten werden. Berücksichtigen Sie in Ihrer Gefährdungsbeurteilung auch: Beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges (anklappbare und nicht gefahrbringende Anbauteile, z. B. leicht klappbare Spiegel, sind ausgenommen) soll jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. Bei Neuplanungen ist zu berücksichtigen, dass Rückwärtsfahrten für Abfallsammelfahrzeuge ausnahmslos nicht zulässig sind. Die Sicht durch die Rückspiegel nach hinten darf nicht behindert werden (z. B. durch Bäume, Äste, Strauchwerk). Die Rückspiegel sollen bei der Rückwärtsfahrt nicht angeklappt werden. Bei der Planung sollte auch der mögliche Einsatz von Unterflurbehältern für die öffentliche Abfallentsorgung (Altpapier und Altglas) berücksichtigt werden.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 4.1: Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
 (ortübliche Bekanntmachung am 12.11.2021; Offenlage vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021)**

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
5.	22.12.2021 <b>Koordinierungsbüro für                      Raumordnung und Stadt-                      entwicklung</b> Kurfürstenstraße 9, 34117 Kas- sel	5.1: wir begrüßen die Neubebauung von Wohnraum auf bereits ver- siegelten Flächen in zentralen Lagen, um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.  5.2: Bedenken haben wir allerdings mit der geplanten Nutzung der Erdgeschosszone. Zwar ist uns der Stellenwert von Parkflächen bewusst, aber dennoch halten wir es für bedenklich, dass keine gewerblichen Flächen bzw. Ladenflächen in der jetzigen Planung vorgesehen sind. Aktuell befindet sich auf dem Grundstück Breit- scheidstraße 33 eine gewerbliche Fläche in Form eines Fotostu- dios. Das Verschwinden dieser Fläche widerspricht der Nutzungs- Mischung und dem planerischen Leitbild Stadt der kurzen Wege, denn eine kleinteilige Nutzungsmischung bietet das Potential zur Verkehrsvermeidung und trägt damit zu einer nachhaltigen Stadt- planung bei. Zusätzlich tragen Ladennutzungen zu einem attraktiveren Stadt- bild bei. Insbesondere in Bezug auf die Kreuzung Breit- scheidstraße/Elfbuchenstraße/Kattenstraße, würde eine Laden- nutzung zu einem deutlich attraktiveren und lebendigeren Stadt- bild führen. Eine Parkfläche im Erdgeschoss dagegen verstärkt den Eindruck eines durch Mobilität viel genutzten Kreuzungsbereich. Zudem ist der gesamte Stadtteil Vorderer Westen durch eine kleinteilige Nutzungsmischung geprägt. Das sollte an dieser Stelle nicht aufgegeben werden.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 5.1: Wird zur Kenntnis genommen.  Zu 5.2: Die vorgebrachten Bedenken sind städte- baulich unbegründet und können entkräftet wer- den. Übergeordnet wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Bauleitplanverfahren auf die Errichtung eines Einzelgebäudes abzielt und im Kontext der vorgesehenen Nutzung keine Auswirkungen auf städtebauliche Ansprüche zur Nutzungsdurchmischung impliziert; ebenso ist die Einbeziehung der bislang als Werkstätten für freie Berufe / Fotografen genutzten Kleinräumlichkeiten irrelevant für den hochverdichteten Stadtteil; nicht zuletzt sind bereits die baulichen Zustände überkommen. Im Hinblick der geplanten Erdgeschosszone als überwiegende überbauter Parkraum sind ebenso keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich nutzungsseitig im Bestand bereits um einen voll versiegelten Garagenhof handelt.

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit  
im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(ortübliche Bekanntmachung am 12.11.2021; Offenlage vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021)**

*Keine Stellungnahmen eingegangen.*

**Vorlage Nr. 101.19.415**

**Unfallhäufungspunkte bzw. -strecken**

**Anfrage**

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

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie definiert der Magistrat einen Unfallhäufungspunkt bzw. -strecke?
2. Wie viele Unfallhäufungspunkte bzw. -strecken gibt es in Kassel?
3. Wie hat sich deren Anzahl seit 01.01.2016 verändert?
4. Wie viele Unfälle gab es seit 01.01.2016 pro Jahr an jedem dieser Punkte bzw. Strecken?
5. Was wurde seit 01.01.2016 unternommen, um diese Punkte bzw. Strecken in ihrer Gefährdungslage zu entschärfen?
6. An welchen Unfallhäufungspunkten bzw. -strecken wurde seit 01.01.2016 die zulässige Höchst-geschwindigkeit gesenkt?
7. Wie häufig wurden dort seit dem 01.01.2016 Geschwindigkeitsmessungen durchgeführt?
8. Sind die Unfallzahlen durch diese Maßnahmen zurückgegangen?
9. Wie viele Verkehrsteilnehmer wurden seit Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h in der Ihringshäuser Straße ab Höhe der Haltestelle Arnimstraße wegen deren Überschreitung mit einem Verwarn- bzw. Bußgeld belegt?
10. Wie viele Verkehrsteilnehmer haben das verhängte Verwarn- bzw. Bußgeld bereits bezahlt?

Um schriftliche Antwort wird gebeten.

Fragesteller/-in:                      Stadtverordneter Matthias Nölke

gez. Matthias Nölke  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.19.416**

**Zeitkarten KVG/ NVV**

**Anfrage**

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

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Wie viele Schülertickets Hessen, wie viele Wochen- und Monatskarten für Schüler stellten KVG / NVV im Jahr 2021 aus?
2. Wie viele SemesterTickets stellten KVG / NVV für das Wintersemester 2021 aus?
3. Wie viele JobTickets stellten KVG / NVV im Jahr 2021 aus?
4. Wie viele MittendrinTickets und Diakonietickets stellten KVG / NVV im Jahr 2021 aus?
5. Wie viele Seniorentickets Hessen stellten KVG / NVV im Jahr 2021 aus?
6. Wie viele Wochen-, Monats- und Jahreskarten »für alle« stellten KVG / NVV im Jahr 2021 aus?
7. Wie hoch waren die Einnahmen im Jahr 2021 aufgeteilt auf die einzelnen Ticket-Varianten?

Um schriftliche Antwort wird gebeten.

Fragesteller/-in:                      Stadtverordneter Matthias Nölke

gez. Matthias Nölke  
Fraktionsvorsitzender



Konzeimbüro  
-IK-Frank Grützmacher  
2. Mai 2022-VI- 11.5.22  
über  
1- 02.05.22

Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr – 3. Mai 2022

101.19.416 – Zeitkarten KVG / NVV

1. Wie viele Schülertickets Hessen, wie viele Wochen- und Monatskarten für Schüler stellten KVG / NVV im Jahr 2021 aus?
2. Wie viele SemesterTickets stellten KVG / NVV für das Wintersemester 2021 aus?
3. Wie viele JobTickets stellten KVG / NVV im Jahr 2021 aus?
4. Wie viele MittendrinTickets und DiakonieTickets stellten KVG / NVV im Jahr 2021 aus?
5. Wie viele SeniorenTickets Hessen stellten KVG / NVV im Jahr 2021 aus?
6. Wie viele Wochen-, Monats- und Jahreskarten für alle stellten KVG / NVV im Jahr 2021 aus?
7. Wie hoch waren die Einnahmen im Jahr 2021 aufgeteilt auf die einzelnen Ticket-Varianten?

Zu der oben genannten Anfrage nehmen wir in Abstimmung mit der Kasseler Verkehrsgesellschaft und dem Nordhessischen Verkehrsverbund wie folgt Stellung:

Anfrage der Stadt Kassel/FDP			
alle Angaben beziehen sich auf das Jahr 2021			
Ticketart	Stück	Einnahme brutto	
Schülertickets freier Verkauf	30.129	10.591.642,41 €	Anm_1: zuzügl. ca. 4 Mio EUR Landesausgleich für Einnahme-Verluste aus frei verkauften STH   Anm_2: zusätzliche Ausgabe von STH über Schulwegkostenträger
Wochenkarten Ausbildung	9.212	204.859,23 €	
Monatskarten Ausbildung	10.249	691.265,45 €	
Semstertickets Wintersemester Unl Kassel	20.583	2.764.343,56 €	Anm: zuzügl. Einnahmen von weiteren Unis mit Standorten außerhalb des NVV-Raums
Semstertickets Akademien Wintersemester	760	182.880,90 €	
JobTickets Erwachsene	9.196	6.006.459,91 €	Anm: zuzügl. 22.265 Stück bzw. 5.935.121,76 € aus LandesbedienstetenTicket Hessen
MittenDrinTickets	25.475	1.208.614,66 €	Anm: inkl. Ausgleichsbetrag Stadt Kassel
DiakonieTickets	4.851	331.904,46 €	
SeniorenTickets (inkl. Nordhessenkarte60+)	10.952	4.484.955,17 €	
Wochenkarten Erwachsene	30.688	899.136,23 €	
Monatskarten Erwachsene	30.924	2.920.288,58 €	
Jahreskarten Erwachsene (ohne Seniorenticket)	5.277	4.415.633,07 €	

Stand 27.04.2022

Im Auftrag

  
Frank Grützmacher

**Vorlage Nr. 101.19.417**

**Trassenplanung in Kassel**

**Anfrage**

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

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Machbarkeitsstudien für den Neubau von Trassen für Straßenbahnen und RegioTrams wurden seit 01.01.1990 durchgeführt?
2. Welche Trassen für Straßenbahnen und RegioTrams wurden seit dem 01.01.1990 geplant?
3. Wie vieler dieser Trassen wurden tatsächlich gebaut oder werden bis heute freigehalten?
4. Welche Flächen und Wege werden in der Stadtplanung für mögliche Trassen freigehalten und bis wann (Stand 31.12.2021)?

Um schriftliche Antwort wird gebeten.

Fragesteller/-in:                      Stadtverordneter Matthias Nölke

gez. Matthias Nölke  
Fraktionsvorsitzender

Konzepte  
-IK-

Frank Grützmacher  
3. Mai 2022

-VI- 12.5.22  
über  
-I- 12.5.22



Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr – 3. Mai 2022

101.19.417 – Trassenplanung in Kassel

1. Welche Machbarkeitsstudie für den Neubau von Trassen für Straßenbahnen und RegioTrams wurden seit 01.01.1990 durchgeführt?
2. Welche Trassen für Straßenbahnen und RegioTrams wurden seit dem 01.01.1990 geplant?
3. Wie vieler dieser Trassen wurden tatsächlich gebaut oder werden bis heute freigehalten?
4. Welche Flächen und Wege werden in der Stadtplanung für mögliche Trassen freigehalten und bis wann (Stand 31.12.2021)?

Die Beantwortung dieser Anfrage wurde zur Bearbeitung mit der KVG abgestimmt.

Es muss allerdings vorab darauf hingewiesen werden, dass sich hierbei die Recherchen über einen Zeitraum von über 30 Jahren erstrecken und die Beantwortung mit vertretbarem Aufwand und nur mit Einschränkungen wie folgt gegeben werden kann.

#### Zusammenfassung Fragen 1 bis 4

Zusätzlich zu den seit den 90er-Jahren realisierten Vorhaben Helleböhnstrecke, Tramverlängerungen nach Vellmar, Baunatal und Hessisch Lichtenau, Führung der RT in der Harleshäuser Kurve bzw. unter dem Hauptbahnhof sowie durch die Rudolf-Schwander-Straße gab es folgende Machbarkeitsstudien oder Trassenuntersuchungen: Herkulesbahn, Verlängerung der Linie 1 zum Schlossplateau, Anbindung des Flughafens Calden, Waldau, Harleshausen, Waldkappeler Bahn, Bossental, Verlängerung der Linie 6 nach Sandershausen, Verlängerung der Linie 3 oder 7 nach Ihringshausen.

Welche Trassen noch freigehalten werden lässt sich aus Sicht der KVG nicht beantworten. Hierzu bitten wir Informationen aus dem Bereich der Stadtplanung bzw. dem Verkehrsentwicklungsplan zu entnehmen.

Im Auftrag

  
Frank Grützmacher

**Vorlage Nr. 101.19.418**

## **Synthetischer Diesel in städtischen Fahrzeugen**

### **Anfrage**

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

Wir fragen den Magistrat:

1. Wurden dieselbetriebene Dienstfahrzeuge der Stadt bereits mit synthetischen Kraftstoffen wie HVO nach DIN EN15940 betankt?
  - a. Falls ja, welche Erfahrungen wurden hiermit gemacht?
  - b. Falls nein, wurde ein solcher Einsatz geprüft?
2. Wurden dieselbetriebene Fahrzeuge der Stadtreiniger Kassel bereits mit synthetischen Kraftstoffen wie HVO nach DIN EN15940 betankt?
  - a. Falls ja, welche Erfahrungen wurden hiermit gemacht?
  - b. Falls nein, wurde ein solcher Einsatz geprüft?
3. Wurden dieselbetriebene Fahrzeuge der KVG bereits mit synthetischen Kraftstoffen wie HVO nach DIN EN15940 betankt?
  - a. Falls ja, welche Erfahrungen wurden hiermit gemacht?
  - b. Falls nein, wurde ein solcher Einsatz geprüft?

Um schriftliche Antwort wird gebeten.

Fragesteller/-in:                      Stadtverordneter Matthias Nölke

gez. Matthias Nölke  
Fraktionsvorsitzender

Dezernat Stadtentwicklung,  
Bauen, Umwelt und Verkehr



Kassel, 03.05.2022

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 3. Mai 2022**  
**Anfrage der Fraktion Freie Demokraten**  
**„Synthetischer Diesel in städtischen Fahrzeugen“**  
**Vorlage Nr. 101.19.418**

**1. Wurden dieselbetriebene Dienstfahrzeuge der Stadt bereits mit synthetischen Kraftstoffen wie HVO nach DIN EN15940 betankt?**

- a. Falls ja, welche Erfahrungen wurden hiermit gemacht?
- b. Falls nein, wurde ein solcher Einsatz geprüft?

Stellungnahme:

Städtische dieselbetriebene Fahrzeuge werden nicht mit synthetischen Kraftstoffen betankt. Ein Einsatz wurde bislang nicht in allen Ämtern geprüft.

**2. Wurden dieselbetriebene Fahrzeuge der Stadtreiniger Kassel bereits mit synthetischen Kraftstoffen wie HVO nach DIN EN15940 betankt?**

- a. Falls ja, welche Erfahrungen wurden hiermit gemacht?
- b. Falls nein, wurde ein solcher Einsatz geprüft?

Stellungnahme:

Die Stadtreiniger setzen keine Hydrogenated Vegetable Oils (HVO) in ihren Fahrzeugen ein. Die Fahrzeughersteller (Daimler, MAN, Volvo, Iveco) übernehmen keine Garantie bei Motorschäden oder Schäden der Einspritzaggregate. Zudem verfügen Die Stadtreiniger Kassel aktuell über keine separate HVO-Tankstelle im Bestand.

**3. Wurden dieselbetriebene Fahrzeuge der KVG bereits mit synthetischen Kraftstoffen wie HVO nach DIN EN15940 betankt?**

- a. Falls ja, welche Erfahrungen wurden hiermit gemacht?
- b. Falls nein, wurde ein solcher Einsatz geprüft?

Stellungnahme:

- a. Antwort: nein
- b. Antwort: Ja – siehe nachfolgende Erläuterung

Hierbei ist zu betrachten:

- Welche synthetischen Kraftstoffe es gibt
- Können diese in den bestehenden Fahrzeugen verwendet werden
- Wie ist die Verfügbarkeit am Markt

## Synthetische Kraftstoffe:

### 1. GTL – Gas to Liquid

Dieser synthetische Kraftstoff wird aus Erd- bzw. Flüssiggas erzeugt. Die Basis bleibt weiterhin ein fossiler Brennstoff. In der Gesamtbilanz kann eine Reduzierung um 3% - 5% CO<sub>2</sub> erfolgen. In Bezug auf einen nachhaltigen, emissionsfreien Betrieb, der unabhängig von fossilen Energieträgern ist, kann dies nur eine Übergangstechnologie sein.

Eine Anrechnung auf die Vorgaben der Clean-Vehicle-Directive (CVD) ist auch nicht möglich.

Zu der aktuell bestehenden Rohölversorgung ist es eine Alternative und könnte unmittelbar bei der KVG-Flotte zum Einsatz kommen, wenn anstatt Rohöl, Gas bzw. Flüssiggas als Grundstoff verwendet würde.

Die Technologie steht zur Verfügung, allerdings nur im geringeren Umfang im industriellen Standard. Darüber hinaus hat der Produktionsprozess wesentlich höhere Kosten. Der VDV hat hochgerechnet, dass die Kosten pro Platzkilometer fast doppelt so hoch sind wie bei herkömmlichem Kraftstoff.

### 2. BTL – Biomass to Liquid

Dieser synthetische Kraftstoff wird aus Biomasse erzeugt. Als Basis dient in der Regel Biogas. Der Produktionsprozess entspricht im Wesentlichen dem Prozess „Gas to Liquid“ mit dem Unterschied, dass als Ausgangsprodukt ein „CO<sub>2</sub>-neutraler“ Grundstoff verwendet wird.

Die Technologie ist vorhanden, allerdings nicht im großen industriellen Standard. Ein weiterer Engpass ist, dass nicht ausreichend Biomasse zur Verfügung steht, um den fossilen Grundstoff gänzlich zu ersetzen.

Darüber hinaus kann der Kraftstoff nicht in allen Motoren betrieben werden. Bei der KVG könnte dieser nicht zum Einsatz kommen. Aus der zentralen Tankanlagen werden sowohl die Busse als auch die RegioTram-Fahrzeuge versorgt. Die Motoren der RegioTrams können nicht mit diesem synthetischen Kraftstoff betrieben werden.

### 3. E-Fuels – Power to Liquid

Als Basis dient Wasserstoff, der per Elektrolyse von Wasser mithilfe von regenerativem Strom freigesetzt wird. Daher bezeichnet man diesen Kraftstoff auch als "strombasierten Kraftstoff" bzw. als E-Fuel oder Power-to-X.

Diese Technologie ist in Versuchsanlagen vorhanden, aber nicht im industriellen Standard. Der Nachteil in dieser Produktionsmethode ist der geringe Wirkungsgrad. Insbesondere in Verbindung mit regenerativem Strom können die benötigten Energiemengen kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung gestellt werden.

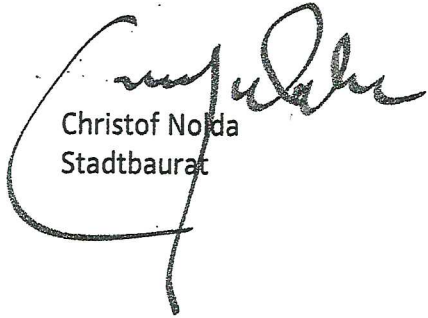
Dieser synthetische Kraftstoff ist perspektivisch für Mobilitätsanwendung vorgesehen, bei der die Energiedichte einer Batterie nicht ausreichen würde, wie z.B. in Flugzeugen oder Schiffen, die mehre Wochen autark betrieben werden müssen.

## Fazit:

Aus Sicht der KVG haben synthetische Kraftstoffe auf Grund des geringen Wirkungsgrades oder der nicht vorhandenen Klimaneutralität nur eine eingeschränkte Anwendung im ÖPNV.

Aus Gründen der Energieeffizienz (hoher Wirkungsgrad) und der Nachhaltigkeit hat sich die KVG entschieden, den Technologiewechsel vom Diesibus zu Bussen mit elektrischen Antrieben zu vollziehen. Gegenwärtig setzen wir auf den Batteriebus.

Als Übergangstechnologie kann für die Flotte der Busse und RegioTrams der synthetische Kraftstoff „GTL“, wenn dieser ausreichend am Markt vorhanden ist, zum Einsatz kommen.



Christof Nolda  
Stadtbaurat

**Vorlage Nr. 101.19.419**

## **Zulassungszahlen Kraftfahrzeuge**

### **Anfrage**

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

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Personenkraftwagen, Lastkraftwagen und Krafträder sind in Stadt und Landkreis Kassel zugelassen (Stand 31.12.2021)?
2. Wie gliedern sich diese Daten im Gebiet der Stadt Kassel nach Stadtteilen?
3. Wie viele davon werden jeweils mit Diesel, Benzin, Flüssiggas, Erdgas, hybrid und elektrisch betrieben (Stand 31.12.2021)?
4. Wie gliedern sich diese Daten im Gebiet der Stadt Kassel nach Stadtteilen?
5. Wie haben sich die Zulassungen nach Nr. 1 und 3 in den letzten 5 Jahren entwickelt?

Um schriftliche Antwort wird gebeten

Fragesteller/-in:                      Stadtverordneter Matthias Nölke

gez. Matthias Nölke  
Fraktionsvorsitzender



**Vorlage Nr. 101.19.421**

22. März 2022  
1 von 1

## **Änderung Jobticketmodell NVV**

### **Antrag**

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

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, beim NVV eine Änderung des Jobticketmodells durchsetzen: Die Mindestabnahme wird in allen Modellen auf „ab 1 Mitarbeiter“ herabgesetzt, damit das Jobticket auch in kleinen Betrieben und Unternehmen eingeführt werden kann.

### **Begründung:**

Aktuell ist die Mindestabnahme auf „ab 5 Mitarbeiter“ oder höher festgelegt, sodass das Jobticket nur eingeführt werden kann, wenn mindestens 5 Mitarbeiter ein Abonnement über den Arbeitgeber abschließen. Dadurch werden sehr viele Kleinunternehmen vom Jobticket ausgeschlossen. Dies muss zur Erreichung der Klimaschutzziele in Kassel geändert werden.

Berichtersteller/-in:                    Stadtverordneter Dr. Norbert Wett

gez. Dr. Michael von Rügen  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.19.422**

22. März 2022  
1 von 1

## **Verkehrsberuhigung um alle Kasseler Grundschulen**

### **Antrag**

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

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, eine weitreichende Verkehrsberuhigung um alle Kasseler Grundschulen herzustellen, um die Sicherheit der Schulkinder auf ein Höchstmaß anzuheben.

### **Begründung:**

Für viele Kinder ist der Schulweg der erste Weg, der ohne elterliche Betreuung absolviert wird. Leider ist diese Strecke oftmals gefährlich, insbesondere um die Schulen herum, bedingt durch fehlende Querungshilfen, hohes Verkehrsaufkommen und rücksichtsloses Falschparken und Wendemanöver, v.a. während der Hol- und Bringzeiten. Für Kinder entstehen dadurch unüberschaubare Situationen. Durch wirkungsvolle Maßnahmen wie Fahrbahnverengungen, Parkverbotszonen, Querungshilfen, Geschwindigkeitsreduktion, Verkehrsschilder „Achtung Kinder“, Schülerlotsen und Kontrollen durch Ordnungsamt und Polizei können die Gefahren stark reduziert werden und die Kinder unterstützen, die Schule selbstständig zu erreichen.

Berichtersteller/-in:                    Stadtverordneter Christoph Frank

gez. Dr. Michael von Rüden  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.19.423**

22. März 2022  
1 von 1

## **Rechtsabbiegen für Radfahrer**

### **Antrag**

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

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert zu prüfen, wo in Kassel das Rechtsabbiegen für Radfahrer durch Verkehrsschild oder Lichtzeichen frei gegeben werden kann, auch wenn die Verkehrsampel Rot zeigt.

### **Begründung:**

In Deutschland ist das Rechtsabbiegen bei Rot Radfahrern grundsätzlich dann erlaubt, wenn sie sich dabei ganz auf Radwegen bewegen, diese rechts an den Kfz-Ampeln vorbeiführen und eine etwaige Fahrradampel bzw. deren Haltlinie sich erst jenseits der Abbiegekurve befindet; einander kreuzende Fuß- und Radverkehre gelten als bedingt verträglich.

Berichterstatter/-in:                    Stadtverordneter Dr. Norbert Wett

gez. Dr. Michael von Rügen  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.19.424**

22. März 2022  
1 von 1

## **Sachstand Radschnellwege**

### **Anfrage**

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

Wir fragen den Magistrat:

1. Welchen aktuellen Planungs- bzw. Realisierungsstand gibt es
  - a. beim Radschnellweg Kassel-Vellmar,
  - b. beim Radschnellweg Kassel-Baunatal,
  - c. beim Radschnellweg Kassel-Kaufungen?
2. Wie bewertet die Stadt Kassel die Zusammenarbeit mit dem Zweckverband Raum Kassel (ZRK) sowie mit den betroffenen Umlandgemeinden bei der Realisierung der Radschnellwege?
3. Wie bewertet der Magistrat den Beschluss der Stadt Vellmar, anlässlich der dortigen Beratungen zum Haushalt 2022 die für den Radschnellweg Kassel-Vellmar ursprünglich veranschlagten Investitionskosten von 1,5 Mio. Euro um 300.000 Euro zu kürzen?
4. Gibt es Verzögerungen oder anderweitige Probleme bei der Realisierung?  
Wenn ja, um welche Probleme handelt es sich?
5. Das Land Hessen fördert die Rad-Direktverbindung Kassel – Vellmar. Welche Fördermöglichkeiten gibt es für die übrigen Verbindungen? Wurden hier bereits Förderanträge gestellt bzw. bewilligt?
6. Wann sollen die unter 1.) genannten Radschnellwege fertiggestellt sein?
7. Wie hoch werden die Baukosten für die unter 1.) genannten Radschnellwege im Bereich der Stadt Kassel sein?

Fragesteller/-in:      Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Michael von Rüden  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.19.425**

22. März 2022  
1 von 1

## **Kampagne Sicherheitsabstand zu Radfahrern**

### **Antrag**

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

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, eine Kampagne ins Leben zu rufen, die auf den seit 2020 innerorts geltenden Mindestabstand von 1,5 Metern zwischen Autofahrern und Radfahrern beim Überholen hinweist. Gleichzeitig soll geprüft werden, ob an bestimmten Gefahrstellen, an denen dies erforderlich ist, Hinweisschilder angebracht werden können, die Autofahrer auf das Einhalten von 1,5m Sicherheitsabstand zum Radfahrer hinweisen.

### **Begründung:**

Berichtersteller/-in:            Stadtverordneter Christoph Frank

gez. Dr. Michael von Rügen  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.19.432**

## **Erstellung eines Friedhofentwicklungsplanes**

### **Antrag**

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

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, einen Friedhofentwicklungsplan unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit zu erstellen.

#### **Begründung:**

Das Friedhofswesen ist seit vielen Jahren durch einen Wandlungsprozess gekennzeichnet. Neben der demografischen Entwicklung führt insbesondere eine sich ändernde Bestattungskultur zu großen Veränderungen im Friedhofswesen. Der Wandel im Bestattungsverhalten spiegelt sich u.a. in den immer vielfältiger werdenden Bestattungsformen und der Umverteilung von Erdbestattung hin zur Feuerbestattung wider. Dies stellt neue Anforderungen an das Friedhofsmanagement und die Friedhofsplanung.

Im Ergebnis soll der Friedhofentwicklungsplan ein unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit entwickeltes, zukunftsfähiges und den vielfältigen Anforderungen der Kasseler Bevölkerung entsprechendes Konzept sein.

Berichterstatter/-in:                    Stadtverordneter Lucian Hanschke

Christine Hesse  
Fraktionsvorsitzende B90/Grüne

Steffen Müller  
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Ramona Kopec  
Fraktionsvorsitzende SPD

Wolfgang Decker  
Fraktionsvorsitzender SPD

**Vorlage Nr. 101.19.452**

**Bauvoranfragen und Bauanträge**

**Anfrage**

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

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Bauvoranfragen an die Stadt Kassel wurden seit dem 01.01.2017 gestellt?
2. Wie viele dieser Bauvoranfragen wurden positiv beantwortet?
3. Bei wie vielen dieser Bauvoranfragen erfolgte auch ein entsprechender Bauantrag?
4. Wie viele dieser Bauanträge wurden abgelehnt, obwohl die Bauvoranfrage positiv beantwortet wurde, und warum?
5. Wie viele Bauanträge an die Stadt Kassel wurden seit dem 01.01.2017 gestellt, ohne dass es eine Bauvoranfrage gab?
6. Wie viele dieser Bauanträge wurden abgelehnt und warum?

Fragesteller/-in:                      Stadtverordneter Matthias Nölke

gez. Matthias Nölke  
Fraktionsvorsitzender