

34112 Kassel documenta Stadt

An die
Damen und Herren
der Stadtverordnetenversammlung
Kassel

Kassel documenta Stadt

21. Januar 2016
1 von 8

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **49.** öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung lade ich ein für

**Montag, 1. Februar 2016, 16:00 Uhr,
Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel.**

Tagesordnung I

- 1. Mitteilungen**
- 2. Vorschläge der Ortsbeiräte**
- 3. Fragestunde**
- 4. Seniorenbeirat der Stadt Kassel**
Bericht des Vorsitzenden Manfred Aul
- 5. Errichten einer neuen Dreifelder-Sporthalle in Kooperation mit der
Universität Kassel sowie Umbau eines Hartplatzes in einen Kunstrasenplatz**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und
Grundsatzfragen: Stadtverordneter Dr. Schnell
- 101.17.1858 -

- 6. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/4 „Burgfeldareal“**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr: N.N.
- 101.17.1915 - *)
- 7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/4 „Burgfeldareal“**
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr: N.N.
- 101.17.1916 - *)
- 8. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/65 „Zum Feldlager“**
(Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr: N.N.
- 101.17.1918 - *)
- 9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“**
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr: N.N.
- 101.17.1919 - *)
- 10. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/11 „Martini-Quartier“**
(Aufstellungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr: N.N.
- 101.17.1921 - *)
- 11. Beschlussfassung über die Gültigkeit der Wahl zum Ausländerbeirat der Stadt Kassel am 29. November 2015**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Oberbürgermeister Bertram Hilgen
- 101.17.1944 -

12. Gesundheitskarte für Flüchtlinge

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

Berichterstatter/in des Ausschusses für Recht, Sicherheit, Integration und Gleichstellung: Stadtverordneter Kieselbach

- 101.17.1624 -

13. Gesundheitskarte für Flüchtlinge: Informationen aus Bremen

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

Berichterstatter/in des Ausschusses für Recht, Sicherheit, Integration und Gleichstellung: Stadtverordneter Dr. Jürgens

- 101.17.1659 -

14. Sanktionen bei SGB II-Leistungen aussetzen

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

Berichterstatter/in: Stadtverordnete Vera Kaufmann

- 101.17.1764 -

15. Verantwortung übernehmen: Belgische Siedlung in öffentlicher Hand

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

Berichterstatter/in des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen: Stadtverordnete Köpp

- 101.17.1782 -

16. Veränderung des Quorums bei Bürgerentscheiden

Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Bernd W. Häfner

- 101.17.1815 -

17. Karl-Branner-Brücke

Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Bernd W. Häfner

- 101.17.1816 -

18. Einstellungskriterien der Stadt geschlechtergerecht gestalten

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

Berichterstatter/in des Ausschusses für Recht, Sicherheit, Integration und Gleichstellung: Stadtverordnete Kaufmann

- 101.17.1817 -

19. Wasserentgelt

Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dr. Bernd Hoppe

- 101.17.1829 -

20. KVG - Liniennetzreform

Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Bernd W. Häfner
- 101.17.1842 -

21. KVG-Netzreform grundsätzlich überarbeiten

Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und
Grundsatzfragen: Stadtverordneter Dr. Hoppe
- 101.17.1932 -

22. KVG-Liniennetzreform

Antrag der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und
Grundsatzfragen: Stadtverordneter Dr. Hoppe und
Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und
Verkehr: N.N.
- 101.17.1935 - *)

23. Kassel unterzeichnet die Europäische Charta für die Gleichstellung von Frauen auf kommunaler Ebene

Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in des Ausschusses für Recht, Sicherheit, Integration und
Gleichstellung: Stadtverordneter Selbert
- 101.17.1850 -

24. Änderung der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung Kassel

Antrag des Stadtverordneten Bayer, Piraten
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Jörg-Peter Bayer
- 101.17.1877 -

25. Verstärkung der Maßnahmen zur Bewältigung der Flüchtlingsthematik

Antrag der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dr. Norbert Wett
- 101.17.1925 -

26. Künstlerische Leitung der documenta

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dr. Rainer Hanemann
- 101.17.1960 -

- 27. Gutachten zu Kosten der Unterkunft und Bericht Sozialamt vorstellen**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in des Ausschusses für Soziales, Gesundheit und Sport:
Stadtverordnete Sprafke
- 101.17.1904 -
- 28. Angebot zur anonymen Spurensicherung bekannt machen**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in des Ausschusses für Soziales, Gesundheit und Sport:
Stadtverordneter Schöberl
- 101.17.1905 -
- 29. JAFKA gemeinnützige GmbH**
-Änderung des Gesellschaftsvertrages-
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und
Grundsatzfragen: Stadtverordnete Köpp
- 101.17.1907 -
- 30. Neufassung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung für das Medienzentrum der Stadt und des Landkreises Kassel**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und
Grundsatzfragen: Stadtverordneter Doose und
Berichterstatter/in des Ausschusses für Recht, Sicherheit, Integration und
Gleichstellung: N.N.
- 101.17.1912 -
- 31. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“**
(Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und
Verkehr: N.N.
- 101.17.1917 - *)
- 32. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/12 „Luisenstraße, Westendstraße“**
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und
Verkehr: N.N.
- 101.17.1920 - *)

33. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 "Theodor Fliedner-Straße" (Aufstellungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats

Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr: N.N.

- 101.17.1922 - *)

34. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats

Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr: N.N.

- 101.17.1923 - *)

35. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/6 "Am Auestadion/Knorrstraße" (Aufstellungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats

Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr: N.N.

- 101.17.1924 - *)

36. Sofortprogramm zum Bau städtischen Wohnraums

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

Berichterstatter/in des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen: Stadtverordnete Bergmann und

Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr: N.N.

- 101.17.1933 - *)

37. Konzept zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes

Antrag der CDU-Fraktion

Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr: N.N.

- 101.17.1934 - *)

38. Änderung der Sperrbezirksverordnung

Antrag der CDU-Fraktion

Berichterstatter/in des Ausschusses für Recht, Sicherheit, Integration und Gleichstellung: N.N.

- 101.17.1937 - *)

39. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Kassel vom 16.06.1997 in der Fassung der Sechsten Änderung vom 18.03.2013 (Siebte Änderung)

Vorlage des Magistrats

Berichterstatter/in des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und

Grundsatzfragen: Stadtverordneter Selbert und

Berichterstatter/in des Ausschusses für Recht, Sicherheit, Integration und Gleichstellung: N.N.

- 101.17.1943 - *)

40. Einleitung eines Wegeeinziehungsverfahrens nach § 6 des Hessischen Straßengesetzes für eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche Wilhelmine-Reichard-Straße, Gemarkung Waldau, Flur 13, Teilfläche des Flurstücks 3/114

Vorlage des Magistrats

Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und

Verkehr: N.N.

- 101.17.1948 - *)

41. Bau bezahlbarer Variowohnungen

Antrag der CDU-Fraktion

Berichterstatter/in des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und

Grundsatzfragen: Stadtverordneter Beig

- 101.17.1953 -

42. Wassergebührenbescheide

Antrag des Stadtverordneten Bayer, Piraten

Berichterstatter/in des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und

Grundsatzfragen: Stadtverordneter Doose

- 101.17.1956 -

43. "Kassel liebt dich" - Politik und Tanz im Kasseler Rathaus

Antrag des Stadtverordneten Bayer, Piraten

Berichterstatter/in des Ausschusses für Schule, Jugend und Bildung: N.N.

- 101.17.1957 - *)

44. KVV Kasseler Verkehrs- und Versorgungs- GmbH (KVV)

Anteilsverkauf der Netcom Kassel GmbH an die EAM Beteiligungen GmbH

Anteilserwerb der Netcom Kassel GmbH an der OR Network GmbH

Vorlage des Magistrats

Berichterstatter/in des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und

Grundsatzfragen: Stadtverordneter Oberbrunner und

Berichterstatter/in des Ausschusses für Recht, Sicherheit, Integration und Gleichstellung: N.N.

- 101.17.1958 - *)

Es ist beabsichtigt, nachfolgenden Tagesordnungspunkt in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln.

45. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Kassel

Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission

Berichterstatter/in des Grundstücksausschusses: Stadtverordneter Hartig

- 101.17.1942 -

Mit freundlichen Grüßen

gez. Petra Friedrich

Stadtverordnetenvorsteherin

*) Die Beschlussempfehlungen erhalten Sie am 1. Februar 2016 als Tischvorlage.

Niederschrift

über die 49. öffentliche Sitzung

der Stadtverordnetenversammlung

am **Montag, 1. Februar 2016, 16:00 Uhr**

im Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel

29. Februar 2016

1 von 48

Anwesend:

Präsidium

Petra Friedrich, Stadtverordnetenvorsteherin, SPD

Volker Zeidler, Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher, SPD

Gabriele Fitz, Stellvertretende Stadtverordnetenvorsteherin, SPD

Jürgen Blutte, Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher, B90/Grüne

Georg Lewandowski, Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher, CDU

Stadtverordnete

Dr. Rabani Alekuzei, Stadtverordneter, SPD

Doğan Aydın, Stadtverordneter, SPD

Anke Bergmann, Stadtverordnete, SPD

Judith Boczkowski, Stadtverordnete, SPD

Dietmar Bürger, Stadtverordneter, SPD

Wolfgang Decker, Stadtverordneter, SPD

Dr. Manuel Eichler, Stadtverordneter, SPD

Uwe Frankenberger, Stadtverordneter, SPD

Helene Freund, Stadtverordnete, SPD

Dr. Rainer Hanemann, Stadtverordneter, SPD

Hermann Hartig, Stadtverordneter, SPD

Carsten Höhre, Stadtverordneter, SPD

Esther Kalveram, Stadtverordnete, SPD

Christian Knauf, Stadtverordneter, SPD

Stefan Kurt Markl, Stadtverordneter, SPD

Heidmarie Reimann, Stadtverordnete, SPD

Enrico Schäfer, Stadtverordneter, SPD

Dr. Günther Schnell, Fraktionsvorsitzender, SPD

Monika Sprafke, Stadtverordnete, SPD bis 23:00 Uhr (TOP 15)

Norbert Sprafke, Stadtverordneter, SPD

Harry Völler, Stadtverordneter, SPD

Stephan Amtsberg, Stadtverordneter, B90/Grüne

Dieter Beig, Fraktionsvorsitzender, B90/Grüne

Ruth Fürsch, Stadtverordnete, B90/Grüne

Birgit Hengesbach-Knoop, Stadtverordnete, B90/Grüne

Christine Hesse, Stadtverordnete, B90/Grüne

Dr. Martina van den Hövel-Hanemann, Stadtverordnete, B90/Grüne

Yasemin Ince, Stadtverordnete, B90/Grüne

Dr. Andreas Jürgens, Stadtverordneter, B90/Grüne
Eva Koch, Stadtverordnete, B90/Grüne
Dorothee Köpp, Stadtverordnete, B90/Grüne
Kerstin Linne, Stadtverordnete, B90/Grüne
Anja Lipschik, Stadtverordnete, B90/Grüne
Boris Mijatovic, Stadtverordneter, B90/Grüne
Gernot Rönz, Stadtverordneter, B90/Grüne
Joachim Schleißing, Stadtverordneter, B90/Grüne
Karl Schöberl, Stadtverordneter, B90/Grüne
Helga Weber, Stadtverordnete, B90/Grüne
Bernd-Peter Doose, Stadtverordneter, CDU
Norbert Hornemann, Stadtverordneter, CDU
Dominique Kalb, Stadtverordneter, CDU
Wolfram Kieselbach, Stadtverordneter, CDU
Eva Kühne-Hörmann, Stadtverordnete, CDU
Marcus Leitschuh, Stadtverordneter, CDU
Dr. Michael von Rüden, Stadtverordneter, CDU
Bodo Schild, Stadtverordneter, CDU
Jutta Schwalm, Stadtverordnete, CDU
Waltraud Stähling-Dittmann, Stadtverordnete, CDU
Brigitte Thiel, Stadtverordnete, CDU
Dr. Jörg Westenburg, Stadtverordneter, CDU
Dr. Norbert Wett, Fraktionsvorsitzender, CDU
Simon Aulepp, Stadtverordneter, Kasseler Linke
Norbert Domes, Stadtverordneter, Kasseler Linke
Vera Katrin Kaufmann, Stadtverordnete, Kasseler Linke
Axel Selbert, Fraktionsvorsitzender, Kasseler Linke
Heinz Gunter Drubel, Stadtverordneter, FDP
Frank Oberbrunner, Fraktionsvorsitzender, FDP
Donald Strube, Stadtverordneter, parteilos
Bernd W. Häfner, Fraktionsvorsitzender, FREIE WÄHLER
Dr. Bernd Hoppe, Stadtverordneter, Demokratie erneuern
Olaf Petersen, Stadtverordneter, Demokratie erneuern
Jörg-Peter Bayer, Stadtverordneter, Piraten bis 23:40 Uhr (TOP 17)

Ausländerbeirat

Kamil Saygin, Vorsitzender Ausländerbeirat

Magistrat

Bertram Hilgen, Oberbürgermeister, SPD
Christian Geselle, Stadtkämmerer, SPD
Anne Janz, Stadträtin, B90/Grüne
Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne
Brigitte Bergholter, Stadträtin, SPD
Martin Engels, Stadtrat, CDU

Thomas Flügge, Stadtrat, B90/Grüne
Esther Haß, Stadträtin, SPD
Hendrik Jordan, Stadtrat, SPD
Annett Martin, Stadträtin, B90/Grüne
Heike Mattern, Stadträtin, B90/Grüne
Hans-Jürgen Sandrock, Stadtrat, SPD
Heinz Schmidt, Stadtrat, CDU
Richard Schramm, Stadtrat, B90/Grüne
Hajo Schuy, Stadtrat, SPD
Dr. Marlis Wilde-Stockmeyer, Stadträtin, Kasseler Linke

Schriftführung

Nicole Eglin, Büro der Stadtverordnetenversammlung
Andrea Herschelmann, Büro der Stadtverordnetenversammlung
Edith Schneider, Büro der Stadtverordnetenversammlung

Entschuldigt:

Barbara Bogdon, Stadtverordnete, SPD
Stefan Kortmann, Stadtverordneter, CDU
Birgit Trinczek, Stadtverordnete, CDU
Barbara Herrmann-Kirchberg, Stadträtin, CDU

Beginn der Sitzung 1. Februar 2016, 16:20 Uhr.

Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich eröffnet die mit der Einladung vom 21. Januar 2016 ordnungsgemäß einberufene 49. öffentliche Sitzung der Stadtverordnetenversammlung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Weiterhin stellt sie fest, dass

Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher Blutte, Fraktion B90/Grüne
Stadtverordnete Boczkowski, SPD-Fraktion
Stadtverordneter Doose, CDU-Fraktion
Stadtverordnete Linne, Fraktion B90/Grüne
Fraktionsvorsitzender Oberbrunner, FDP-Fraktion
Stadtverordnete Sprafke, SPD-Fraktion
Frau Eglin, Schriftführung,
Frau Herschelmann, Schriftführung und
Frau Rittgarn, Hauptamt
der Veröffentlichung von Film- und Tonaufnahmen ihrer Person nicht zustimmen.

Zur Tagesordnung

Der Magistrat hat beantragt, den Tagesordnungspunkt 45 betr.

Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Kassel, 101.17.1942, in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln.

Die Beschlussfassung über die nicht öffentliche Beratung erfolgt vor Aufruf des Tagesordnungspunktes 45.

Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich teilt mit, dass sie die Tagesordnungspunkte

6. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/4 „Burgfeldareal“

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1915 -

und

7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/4 „Burgfeldareal“

(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1916 -

sowie

12. Gesundheitskarte für Flüchtlinge

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

- 101.17.1624 -

und

13. Gesundheitskarte für Flüchtlinge: Informationen aus Bremen

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

- 101.17.1659 -

wegen Sachzusammenhangs gemeinsam zur Beratung aufrufen wird.

Weiterhin wird sie die Tagesordnungspunkte **20 bis 22** betr. **KVG-Liniennetzreform** gemeinsam zur Beratung aufrufen.

Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich gibt bekannt, dass 24 Stadtverordnete aus den Fraktionen der CDU, Kasseler Linken, FDP und Demokratie erneuern/Freie Wähler durch eigenhändige Unterschrift mit Schreiben vom 25. Januar 2016 für die Behandlung der Fraktionsanträge betr. KVG-Liniennetzreform und der Bürgereingaben betr. der Buslinien 12, 24 und 27 eine Sondersitzung der Stadtverordnetenversammlung am 22. Februar 2016 beantragt haben.

Nach § 56 Absatz 1 Hessische Gemeindeordnung sind die formellen und materiellen Voraussetzungen für die Einberufung einer Sitzung der Stadtverordnetenversammlung erfüllt. Somit hat die Vorsitzende unverzüglich eine Sitzung der Stadtverordnetenversammlung einzuberufen.

5 von 48

Die Terminierung einer weiteren Sitzung hält Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich für entbehrlich, da die Anträge betr. KVG-Liniennetzreform unter den Tagesordnungspunkten 20, 21 und 22 schon Teil der heutigen Tagesordnung sind.

Um dem Antrag auf Behandlung der Anträge zur KVG-Liniennetzreform und der Bürgereingaben **unverzüglich** nachzukommen, beantragt sie daher

1. die **Tagesordnungspunkte 20 bis 22 betr. KVG-Liniennetzreform** nach Tagesordnungspunkt 4 zur Beratung aufzurufen und
2. die Erweiterung der Tagesordnung I um die Bürgereingaben betr. **Erhalt der Linienführungen und der Bedienungsqualität der Buslinien 12, 24 und 27, 101.17.1930** sowie **Erhalt des Takt-Angebotes und der Linienführung der Buslinie Nr. 24, 101.17.1931** und die gemeinsame Behandlung der Bürgereingaben mit den Tagesordnungspunkten 20 bis 22.

Die Eingaben liegen den Mitgliedern als Tischvorlage vor. Die Überweisung der Eingaben in den Eingabeausschuss hat sie mit Schreiben vom 1. Februar 2016 zurückgenommen, so dass eine Behandlung in der heutigen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung möglich ist.

Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich stellt den Geschäftsordnungsantrag die Tagesordnungspunkte 20 bis 22 betr. KVG-Liniennetzreform vorzuziehen und nach Tagesordnungspunkt 4 zur Beratung aufzurufen zur Abstimmung.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Dem Geschäftsordnungsantrag auf Beratung der Tagesordnungspunkte 20 bis 22 betr. KVG-Liniennetzreform nach Tagesordnungspunkt 4 wird **zugestimmt**.

Danach stellt sie den Geschäftsordnungsantrag auf Erweiterung der Tagesordnung I um die Bürgereingaben betr. **Erhalt der Linienführungen und der Bedienungsqualität der Buslinien 12, 24 und 27**, 101.17.1930, sowie **Erhalt des Takt-Angebotes und der Linienführung der Buslinie Nr. 24**, 101.17.1931, und die gemeinsame Behandlung der Bürgereingaben mit den Tagesordnungspunkten 20 bis 22 zur Abstimmung.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst gemäß § 10 (6) der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Dem Geschäftsordnungsantrag auf Erweiterung der Tagesordnung I um die Bürgereingaben betr. **Erhalt der Linienführungen und der Bedienungsqualität der Buslinien 12, 24 und 27**, 101.17.1930, sowie **Erhalt des Takt-Angebotes und der Linienführung der Buslinie Nr. 24**, 101.17.1931, und die gemeinsame Behandlung mit den Tagesordnungspunkten 20 bis 22, wird **zugestimmt**.

Die Tagesordnungspunkte 20 bis 22 und die Bürgereingaben werden nach Tagesordnungspunkt 4 gemeinsam zur Beratung aufgerufen.

Stadtverordnete Kühne-Hörmann, CDU-Fraktion, beantragt die Erweiterung der Tagesordnung I um den Antrag der CDU-Fraktion betr. Ausweitung der Videoüberwachung, 101.17.1961.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst gemäß § 10 (6) der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung bei

Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Ablehnung: Kasseler Linke, FDP, Stadtverordneter Bayer

Enthaltung: --

den

Beschluss

Dem Geschäftsordnungsantrag auf Erweiterung der TO I um den Antrag der CDU-Fraktion betr. Ausweitung der Videoüberwachung, 101.17.1961, wird **zugestimmt**.

Fraktionsvorsitzender Dr. Wett, CDU-Fraktion, beantragt die Erweiterung der Tagesordnung I um den Antrag der CDU-Fraktion betr. Gastronomie im Ratskeller, 101.17.1962.

7 von 48

Die Stadtverordnetenversammlung fasst gemäß § 10 (6) der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung bei

Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler,
Stadtverordneter Bayer

Ablehnung: Kasseler Linke

Enthaltung: --
den

Beschluss

Dem Geschäftsordnungsantrag auf Erweiterung der TO I um den Antrag der CDU-Fraktion betr. Gastronomie im Ratskeller, 101.17.1962, wird **zugestimmt**.

Stadtverordneter Kieselbach, CDU-Fraktion, beantragt die Erweiterung der Tagesordnung I um den Antrag der CDU-Fraktion betr. Einstellung der Zusammenarbeit mit dem Campingplatzbetreiber, 101.17.1963.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst gemäß § 10 (6) der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --
den

Beschluss

Dem Geschäftsordnungsantrag auf Erweiterung der TO I um den Antrag der CDU-Fraktion betr. Einstellung der Zusammenarbeit mit dem Campingplatzbetreiber, 101.17.1963, wird **zugestimmt**.

Stadtverordneter Leitschuh, CDU-Fraktion, beantragt die Erweiterung der Tagesordnung I um die gemeinsame Anfrage der Fraktionen der CDU, Kasseler Linke, FDP und Demokratie erneuern/Freie Wähler betr. Entwicklungsperspektiven Salzmann-Areal, 101.17.1964.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst gemäß § 10 (6) der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung bei 8 von 48

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Dem Geschäftsordnungsantrag auf Erweiterung der TO I um die gemeinsame Anfrage der Fraktionen der CDU, Kasseler Linke, FDP und Demokratie erneuern/Freie Wähler betr. Entwicklungsperspektiven Salzmann-Areal, 101.17.1964, wird **zugestimmt**.

Die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung muss von Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich um 16:55 Uhr unterbrochen werden, weil auf der Empore Demonstranten der Initiative Junge Kultur Kassel (IJKK) die Sitzung lautstark mit Trillerpfeifen und Grölen stören und dadurch eine Fortsetzung der Beratung unmöglich machen.

Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich setzt die Sitzung um 17:40 Uhr fort und gibt bekannt, dass man sich zur Deeskalation der Situation auf ein Gespräch zwischen Oberbürgermeister Hilgen, Stadtbaurat Nolda und einer Delegation der IJKK, das jetzt stattfindet, geeinigt habe.

Sie weist die noch anwesenden Gäste auf der Empore noch einmal daraufhin, dass Beifalls- und Missfallensäußerungen nicht gestattet sind. Sollten einzelne Gäste sich nicht daran halten und erneut die Sitzung stören, wird sie von ihrem Hausrecht Gebrauch machen.

Weitere Wortmeldungen zur Tagesordnung liegen nicht vor.

Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich stellt die geänderte Tagesordnung fest.

Tagesordnung I

1. Mitteilungen

Es liegen keine Mitteilungen vor.

2. Vorschläge der Ortsbeiräte

9 von 48

Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich gibt folgende Beschlüsse der Ortsbeiräte bekannt:

- Ortsbeirat Wehlheiden Sitzung vom 9. Dezember 2015 betr. Treppensperrung
- Ortsbeirat Unterneustadt Sitzung vom 10. Dezember 2015 betr. Benennung Karl-Branner-Brücke

Den Fraktionen liegen die entsprechenden Auszüge aus den Niederschriften vor.

Einvernehmlich wird Tagesordnungspunkt 4 vorgezogen.

4. Seniorenbeirat der Stadt Kassel

Bericht des Vorsitzenden Manfred Aul

Herr Manfred Aul, Vorsitzender des Seniorenbeirates, berichtet über die Arbeit des Seniorenbeirates im Jahr 2015.

Der Bericht von Herrn Aul, Vorsitzender des Seniorenbeirates, wird zur Kenntnis genommen.

3. Fragestunde

Die Fragen Nr. 546 bis 568 sind beantwortet.

Die Fragen Nr. 549 und 554 sind zurückgezogen.

Zur Frage Nr. 567 sagt Stadtbaurat Nolda auf Nachfrage von Fraktionsvorsitzenden Häfner, Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler, zu, die Nutzungszahlen von dem Fahrradvermietsystem „Konrad“ zum Protokoll nachzureichen.

Die Tagesordnungspunkte 20 bis 22 werden in der Tagesordnung vorgezogen und wegen Sachzusammenhangs mit den Tagesordnungspunkten 22.1 und 22.2 gemeinsam behandelt.

20. KVG - Liniennetzreform

Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler
- 101.17.1842 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die KVG wird aufgefordert, ihre Vorschläge für eine Liniennetzreform zu überarbeiten. Diese ist auszurichten an den Vorgaben des Verkehrsentwicklungsplanes.

Fraktionsvorsitzender Häfner, Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler, begründet den Antrag für seine Fraktion. Es schließt sich eine rege Diskussion an.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: CDU, Kasseler Linke, FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, Stadtverordneter Bayer

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler betr. KVG - Liniennetzreform, 101.17.1842, wird **abgelehnt**.

21. KVG-Netzreform grundsätzlich überarbeiten

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

- 101.17.1932 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Kasseler Stadtverordnetenversammlung beauftragt die KVG mit der Aufstellung eines neuen Entwurfs, indem der Ausbau des Nahverkehrs oberste Priorität hat.

Dieser Entwurf

- wird erneut der Öffentlichkeit vorgelegt, sowohl auf Stadtteilebene als auch in stadtweiten Gremien, wie Umweltverbänden, Schulgremien, Sozialverbänden etc.
- folgt den Zielen des Verkehrsentwicklungsplan (VEP).
- hält die Mindestanforderungen des Nahverkehrsplan ein.
- beinhaltet keine Anrufsammeltaxen (AST), um Regelverkehr zu ersetzen.
- lotet Möglichkeiten in Zusammenarbeit mit dem NVV aus, um die Fahrpreise zu senken.

Fraktionsvorsitzender Domes, Fraktion Kasseler Linke, begründet den Antrag seiner Fraktion. Es schließt sich eine rege Diskussion an.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: CDU, Kasseler Linke, FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler,
Stadtverordneter Bayer

Ablehnung: SPD, B90/Grüne

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. KVG-Netzreform grundsätzlich überarbeiten, 101.17.1932, wird **abgelehnt**.

22. KVG-Liniennetzreform

Antrag der CDU-Fraktion

- 101.17.1935 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, durch eine Überarbeitung der KVG-Vorschläge zur Liniennetzreform die Anbindung der Stadtteile an das ÖPNV-Netz weiterhin und unter Berücksichtigung der Ortsbeiratsvoten sicherzustellen.

Stadtverordneter Kalb, CDU-Fraktion, begründet den Antrag für seine Fraktion. Es schließt sich eine rege Diskussion an.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: CDU, Kasseler Linke, FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler,
Stadtverordneter Bayer

Ablehnung: SPD, B90/Grüne

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Antrag der CDU-Fraktion betr. KVG-Liniennetzreform, 101.17.1935, wird **abgelehnt**.

22.1 Erhalt der Linienführungen und der Bedienungsqualität der Buslinien 12, 24 und 27

12 von 48

Bürgereingabe nach § 20a der GO der Stadtverordnetenversammlung
- 101.17.1930 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die KVG wird aufgefordert, die Streichung der Linien 12, 24 und 27, die zahlreiche Stadtteile und stadtteilzentrale Einrichtungen sowie Schulen umstiegsfrei verbinden, im Rahmen der Netzreform nicht umzusetzen, sondern die Linien in der jetzigen Form oder in vergleichbarer Linienführung und Bedienungsqualität zu erhalten.

Im Rahmen der Diskussion beantragt Stadtverordneter Kalb, CDU-Fraktion, die Überweisung der Bürgereingabe in den Eingabeausschuss zur Behandlung.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Dem Geschäftsordnungsantrag des Stadtverordneten Kalb, CDU-Fraktion, auf Überweisung der Bürgereingabe betr. Erhalt der Linienführungen und der Bedienungsqualität der Buslinien 12, 24 und 27, 101.17.1930, in den Eingabeausschuss, wird **zugestimmt**.

22.2 Erhalt des Takt-Angebotes und der Linienführung der Buslinie Nr. 24

Bürgereingabe nach § 20a der GO der Stadtverordnetenversammlung
- 101.17.1931 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die KVG wird aufgefordert, ihre für 2017 geplante Liniennetzreform zu überarbeiten und insbesondere die Buslinie Nr. 24 in ihrer jetzigen Linienführung und Angebotsqualität zu erhalten. Bemängelt wird an den KVG-Plänen insgesamt eine Verschlechterung des Öffentlichen Nahverkehrs in Kassel, was den Zugang zu Mobilität für junge, ältere und

einkommensschwache Menschen sowie Bürgerinnen und Bürger mit Behinderungen erschwert und der UN-Behindertenrechtskonvention zuwiderläuft.

13 von 48

Im Rahmen der Diskussion beantragt Stadtverordneter Kalb, CDU-Fraktion, die Überweisung der Bürgereingabe in den Eingabeausschuss.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Dem Geschäftsordnungsantrag des Stadtverordneten Kalb, CDU-Fraktion, auf Überweisung der Bürgereingabe betr. Erhalt des Takt-Angebotes und der Linienführung der Buslinie Nr. 24, 101.17.1931, in den Eingabeausschuss, wird **zugestimmt**.

5. Errichten einer neuen Dreifelder-Sporthalle in Kooperation mit der Universität Kassel sowie Umbau eines Hartplatzes in einen Kunstrasenplatz

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1858 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bau einer neuen Dreifelder-Sporthalle auf dem städtischen Gelände hinter der Sporthalle Auepark in Kooperation mit der Universität Kassel sowie den damit verbundenen Umbau eines Hartplatzes auf der Sportanlage Auepark in einen Kunstrasenplatz.“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Dem Antrag des Magistrats betr. Errichten einer neuen Dreifelder-Sporthalle in Kooperation mit der Universität Kassel sowie Umbau eines Hartplatzes in einen Kunstrasenplatz, 101.17.1858, wird **zugestimmt**.

Die Tagesordnungspunkte 6 und 7 werden wegen Sachzusammenhangs gemeinsam zur Beratung aufgerufen. Die Abstimmung erfolgt getrennt.

- 6. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/4 „Burgfeldareal“**
Vorlage des Magistrats
- 101.17.1915 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/4 „Burgfeldareal“ wird zugestimmt.“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei
Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP
Ablehnung: Demokratie erneuern/Freie Wähler
Enthaltung: Kasseler Linke, Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Dem Antrag des Magistrats betr. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/4 „Burgfeldareal“, 101.17.1915, wird **zugestimmt**.

- 7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/4
„Burgfeldareal“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als
Satzung)**
Vorlage des Magistrats
- 101.17.1916 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„1. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/4
„Burgfeldareal“ wird zugestimmt. 2. Der Behandlung der Anregungen gemäß
der Anlage 2 wird zugestimmt. 3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der
Stadt Kassel Nr. III/4 „Burgfeldareal“ wird nach § 10 (Baugesetzbuch BauGB) als
Satzung beschlossen.“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP

Ablehnung: Kasseler Linke (2), Demokratie erneuern/Freie Wähler

Enthaltung: Kasseler Linke (2), Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt
Kassel Nr. III/4 „Burgfeldareal“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung
als Satzung),101.17.1916, wird **zugestimmt**.

- 8. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/65 „Zum Feldlager“
(Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
- 101.17.1918 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. IV/65 „Zum Feldlager“ wird
zugestimmt.

Der Behandlung der bisher eingegangenen Anregungen (Anlage 2) wird
zugestimmt.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer zeitgemäßen Wohnsiedlung in integrierter Lage auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen. 16 von 48

Der Geltungsbereich des Plangebiets verläuft im Osten von der Bahnstrecke Kassel –Warburg bis zum westlich liegenden Erdwall und im Norden von der Straße An den Niederwiesen bis zum südlich der Niederfeldstraße liegenden Flurstück Nr. 38/45, im Süden wird der Bereich der Straße Zum Feldlager und die östlich liegende Bestandsbebauung in das Plangebiet einbezogen.“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Ablehnung: Kasseler Linke, Stadtverordneter Bayer

Enthaltung: --

den

Beschluss

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/65 „Zum Feldlager“ (Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss), 101.17.1918, wird **zugestimmt**.

9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/3

„Kupferhammerstraße“

(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1919 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gemäß Anlage 2 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

17 von 48

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.17.1919, wird **zugestimmt**.

**10. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/11 “Martini-Quartier“
(Aufstellungsbeschluss)**

Vorlage des Magistrats
- 101.17.1921 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Bereich der ehemaligen Martini-Brauerei, die im Süden durch die Kölnische Straße, im Westen durch die Uhlandstraße, im Norden durch die Emmerichstraße und im Osten durch die Hardenbergstraße begrenzt wird, soll ein Bebauungsplan gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt werden. Die Brauereifläche wird künftig nicht mehr für die gewerbliche Nutzung benötigt. Sie soll entsprechend der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Kasseler Stadtgebiet zu einem Wohnquartier umgenutzt und entwickelt werden.“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/11 “Martini-Quartier“ (Aufstellungsbeschluss), 101.17.1921, wird **zugestimmt**.

➤ Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Ziele des Aufstellungsbeschlusses werden ergänzt:

1. Mit geeigneten Maßnahmen wird ein Beitrag zur Sanierung des Überwärmungsgebiets geleistet.

2. Mit der Festschreibung eines Anteils von mindestens 30 % günstigen Wohnungen wird ein Beitrag zur sozialen Wohnungsversorgung geleistet.

18 von 48

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke, Demokratie erneuern/Freie Wähler (1)
Stadtverordneter Bayer

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler (2)

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke zum Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/11 "Martini-Quartier" (Aufstellungsbeschluss), 101.17.1921, wird **abgelehnt**.

11. Beschlussfassung über die Gültigkeit der Wahl zum Ausländerbeirat der Stadt Kassel am 29. November 2015

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1944 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Wahl zum Ausländerbeirat der Stadt Kassel vom 29. November 2015 wird für gültig erklärt.“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Dem Antrag des Magistrats betr. Beschlussfassung über die Gültigkeit der Wahl zum Ausländerbeirat der Stadt Kassel am 29. November 2015, 101.17.1944, wird **zugestimmt**.

Die Tagesordnungspunkte 12 und 13 werden wegen Sachzusammenhangs gemeinsam zur Beratung aufgerufen. Die Abstimmung erfolgt getrennt.

19 von 48

12. Gesundheitskarte für Flüchtlinge

Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.17.1624 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Stadt Kassel soll die medizinische Versorgung von AsylbewerberInnen und Menschen mit Anspruch auf Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) vereinfachen und verbessern, indem deren Krankenbehandlung auf eine gesetzliche Krankenversicherung in Anlehnung an das „Bremer Modell“ übertragen wird. Hierbei erhalten Leistungsberechtigte nach §§ 4 und 6 AsylbLG eine Krankenversicherungskarte der gesetzlichen Krankenversicherung.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, Verhandlungen mit den gesetzlichen Krankenkassen aufzunehmen, um eine entsprechende Vereinbarung auf Grundlage des § 264 Absatz 1 SGB V zu treffen.
3. Die Verwaltung wird darüber hinaus gebeten, gemeinsam mit den Akteuren aus Gesundheitshilfe und Flüchtlingssozialarbeit die gesundheitliche Versorgung von Flüchtlingen im Asylverfahren und weiteren Anspruchsberechtigten nach dem AsylbLG in Anlehnung an das „Bremer Modell“ für Kassel weiter zu entwickeln und für diesen Personenkreis ein besonderes Gesundheitsprogramm zu erarbeiten.
4. Die Gesundheitskonferenz Kassel wird gebeten, über die bislang vereinbarten Themenschwerpunkte hinaus das Thema der gesundheitlichen Versorgung von Flüchtlingen im Asylverfahren und Ausländern, die Anspruch auf Leistungen nach dem AsylbLG haben (Geduldete und Flüchtlinge mit subsidiärem Aufenthaltsschutz), in Kassel mit zu bearbeiten und hierbei auch die hieran beteiligten Akteure aus dem Gesundheitswesen und die örtlichen Organisationen der Flüchtlingshilfe mit einzubinden.

Fraktionsvorsitzender Selbert, Fraktion Kasseler Linke, begründet den Antrag für seine Fraktion.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke, Stadtverordneter Bayer

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Gesundheitskarte für Flüchtlinge, 101.17.1624, wird **abgelehnt**.

13. Gesundheitskarte für Flüchtlinge: Informationen aus Bremen

Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.17.1659 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

EinE VertreterIn der Bremer Sozialbehörde wird in die nächste Ausschusssitzung eingeladen, um über die Erfahrungen in Bremen mit der Gesundheitskarte für Flüchtlinge zu berichten.

Fraktionsvorsitzender Selbert, Fraktion Kasseler Linke, begründet den Antrag für seine Fraktion.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke, Stadtverordneter Bayer

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Gesundheitskarte für Flüchtlinge: Informationen aus Bremen, 101.17.1659, wird **abgelehnt**.

14. Sanktionen bei SGB II-Leistungen aussetzen

Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.17.1764 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Anlässlich der Überprüfung der Sanktionen bei SGB-II Leistungen durch das Bundesverfassungsgericht fordert die Stadtverordnetenversammlung die

Mitglieder des Verwaltungsrates des Jobcenters auf, sich für ein Aussetzen der Sanktionen bis zur abschließenden Klärung einzusetzen. 21 von 48

Stadtverordnete Kaufmann, Fraktion Kasseler Linke, begründet den Antrag.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke, Demokratie erneuern/Freie Wähler (1),
Stadtverordneter Bayer

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler (2)

Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Sanktionen bei SGB II-Leistungen aussetzen, 101.17.1764, wird **abgelehnt**.

15. Verantwortung übernehmen: Belgische Siedlung in öffentlicher Hand

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

- 101.17.1782 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen,

Der Magistrat wird aufgefordert, auf die GWG einzuwirken, die Belgische Siedlung zu einem sozialverträglichen Kaufpreis zu erwerben.

Stadtverordneter Aulepp, Fraktion Kasseler Linke, begründet den Antrag.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke, Demokratie erneuern/Freie Wähler (2)

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler (1),
Stadtverordneter Bayer

Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Verantwortung übernehmen: Belgische Siedlung in öffentlicher Hand, 101.17.1782, wird **abgelehnt**.

16. Veränderung des Quorums bei Bürgerentscheiden

22 von 48

Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler
- 101.17.1815 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung Kassel unterstützt den Gesetzentwurf der Hessischen Landesregierung für ein Gesetz zur Erleichterung der Bürgerbeteiligung auf Gemeindeebene (Drucksache 19/2200), das unter anderem das Ziel hat, das Quorum für einen erfolgreichen Bürgerentscheid in Großstädten auf 15% zu senken.

Fraktionsvorsitzender Häfner, Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler, begründet den Antrag. Im Rahmen der Diskussion teilt Fraktionsvorsitzender Selbert, Fraktion Kasseler Linke, mit, dass seine Fraktion sich nicht an der Abstimmung beteiligen wird, da das Gesetz diesbezüglich schon geändert wurde und somit eine Abstimmung seines Erachtens nicht mehr notwendig ist.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: CDU, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, FDP, Stadtverordneter Bayer

Enthaltung: --

Nichtbeteiligung: Kasseler Linke
den

Beschluss

Der Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler betr. Veränderung des Quorums bei Bürgerentscheiden, 101.17.1815, wird **abgelehnt**.

17. Karl-Branner-Brücke

Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler
- 101.17.1816 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat der Stadt Kassel wird aufgefordert, den Ortsbeiräten Mitte und Unterneustadt vorzuschlagen, die Namensgebung der bisherigen „Karl-Branner-Brücke“ in „Brücke am Rondell“ zu ändern.

Fraktionsvorsitzender Häfner, Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler,
begründet den Antrag für seine Fraktion und beantragt namentliche Abstimmung.

23 von 48

Abstimmungsliste				
		Ja	Nein	Enthaltung
Dr. Rabani	Alekuzei		X	
Stephan	Amtsberg	X		
Simon	Aulepp	X		
Doğan	Aydın		X	
Jörg-Peter	Bayer	X		
Dieter	Beig		X	
Anke	Bergmann		X	
Jürgen	Blutte	X		
Judith	Boczkowski	X		
Barbara	Bogdon	entschuldigt		
Dietmar	Bürger	X		
Wolfgang	Decker, MdL		X	
Norbert	Domes	X		
Bernd-Peter	Doose		X	
Heinz-Gunter	Drubel	Abwesend		
Dr. Manuel	Eichler		X	
Gabriele	Fitz		X	
Uwe	Frankenberger, MdL		X	
Helene	Freund		X	
Petra	Friedrich		X	
Ruth	Fürsch		X	
Renate	Gaß	Abwesend		
Bernd Wolfgang	Häfner	X		
Dr. Rainer	Hanemann		X	
Hermann	Hartig		X	

Birgit	Hengesbach-Knoop	X		
Christine	Hesse		X	
Carsten	Höhre		X	
Dr. Bernd	Hoppe	X		
Dr. Martina	van den Hövel-Hanemann	Entschuldigt		
Norbert	Hornemann		X	
Yasemin	Ince	X		
Dr. Andreas	Jürgens		X	
Dominique	Kalb		X	
Esther	Kalveram		X	
Vera Katrin	Kaufmann	x		
Wolfram	Kieselbach		X	
Christian	Knauf		X	
Eva	Koch		X	
Dorothee	Köpp		X	
Stefan	Kortmann	Entschuldigt		
Eva	Kühne-Hörmann		X	
Marcus	Leitschuh		X	
Georg	Lewandowski		X	
Kerstin	Linne	X		
Anja	Lipschik		X	
Stefan Kurt	Markl		X	
Boris	Mijatovic		X	
Frank	Oberbrunner	X		
Olaf	Petersen	X		
Heidemarie	Reimann		X	
Gernot	Rönz		X	
Dr. Michael	von Rüden		X	

Enrico	Schäfer		X	
Bodo	Schild		X	
Joachim	Schleißing	X		
Dr. Günther	Schnell		X	
Karl	Schöberl		X	
Jutta	Schwalm		X	
Axel	Selbert	X		
Monika	Sprafke	Entschuldigt		
Norbert	Sprafke		X	
Waltraud	Stähling-Dittmann		X	
Donald	Strube	Entschuldigt		
Brigitte	Thiel		X	
Birgit	Trinczek	Entschuldigt		
Harry	Völler		X	
Helga	Weber	X		
Dr. Jörg	Westerburg		X	
Dr. Norbert	Wett		X	
Volker	Zeidler		X	

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

18 Ja-Stimmen

45 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

den

Beschluss

Der Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler betr. Karl-Branner-Brücke, 101.17.1816, wird **abgelehnt**.

18. Einstellungskriterien der Stadt geschlechtergerecht gestalten

Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.17.1817 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

In Bereichen, in denen Frauen unterrepräsentiert sind, zählen die Berufserfahrung und die Erfahrung im öffentlichen Aufgabenbereich künftig nicht mehr zu den ausschlaggebenden Auswahlkriterien bei der Besetzung von Stellen in der Stadtverwaltung.

Stadtverordnete Kaufmann, Fraktion Kasseler Linke, begründet den Antrag.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Einstellungskriterien der Stadt geschlechtergerecht gestalten, 101.17.1817, wird **abgelehnt**.

19. Wasserentgelt

Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler
- 101.17.1829 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Wasserpreise werden rückwirkend zum 1. April 2012 um 20 % gesenkt.

Stadtverordneter Dr. Hoppe, Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler, begründet den Antrag.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei
Zustimmung: FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler
Ablehnung: SPD, B90/Grüne, CDU, Kasseler Linke
Enthaltung: --
Abwesend: Stadtverordneter Bayern

27 von 48

Beschluss

Der Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler betr. Wasserentgelt, 101.17.1829, wird **abgelehnt**.

20. KVG - Liniennetzreform

Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler
- 101.17.1842 -

Siehe Aufruf nach Tagesordnungspunkt 4, Seite 9 - 11 der Niederschrift.

21. KVG-Netzreform grundsätzlich überarbeiten

Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.17.1932 -

Siehe Aufruf nach Tagesordnungspunkt 4, Seite 9 - 11 der Niederschrift.

22. KVG-Liniennetzreform

Antrag der CDU-Fraktion
- 101.17.1935 -

Siehe Aufruf nach Tagesordnungspunkt 4, Seite 9 - 11 der Niederschrift.

Der Aufruf von Tagesordnungspunkt 23 erfolgt am 2. Februar 2016, 00:15 Uhr.

23. Kassel unterzeichnet die Europäische Charta für die Gleichstellung von Frauen auf kommunaler Ebene

Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.17.1850 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Stadt Kassel unterzeichnet die Europäische Charta für die Gleichstellung von Frauen und Männern auf lokaler Ebene.

Stadtverordnete Kaufmann, Fraktion Kasseler Linke, begründet den Antrag.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Kassel unterzeichnet die Europäische Charta für die Gleichstellung von Frauen auf kommunaler Ebene, 101.17.1850, wird **abgelehnt**.

24. Änderung der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung Kassel

Antrag des Stadtverordneten Bayer, Piraten

- 101.17.1877 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung Kassel vom 26. April 2010 wird wie folgt geändert:

der nachfolgende Paragraph wird neu in die Geschäftsordnung aufgenommen:

§ xx Einwohnerfragestunde

1. Vor Beginn der ordentlichen Sitzung ist eine Einwohnerfragestunde von bis zu 30-minütiger Dauer auf die Tagesordnung zu setzen, sofern schriftliche Fragen aus der Bürgerschaft eingegangen sind.
2. Frageberechtigt sind Einwohner der Stadt Kassel ab dem 14. Lebensjahr. Die Anfrage muss schriftlich oder zur Niederschrift beim Büro der Stadtverordnetenversammlung spätestens 10 Tage vor der Versammlung eingegangen sein.
3. Jeder Einwohner kann bis zu zwei Anfragen einreichen, die sich auf öffentliche Angelegenheiten der Stadt beziehen, und deren Beantwortung keine gesetzlichen Vorschriften verletzt oder ein laufendes

Gerichtsverfahren betreffen. Die Anfragen dürfen weder beleidigenden Inhalts sein noch nicht-öffentliche Angelegenheiten betreffen.

29 von 48

4. Fragen können an den Magistrat, die Stadtverordnetenversammlung oder einzelne Fraktionen gerichtet sein, und sind von dem entsprechenden Gremium zu beantworten.
5. Sofern eine Frage die aktuelle Tagesordnung betrifft, kann ihre Beantwortung im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes vorgenommen werden.
6. Dem Fragesteller sind in der Einwohnerfragestunde zwei Ergänzungsfragen erlaubt, die ohne vorige Ankündigung gestellt werden können. Dies gilt nicht, wenn die Frage gemäß Absatz 5 behandelt wird.
7. Fragen werden in der Reihenfolge des Eingangs behandelt. Ist die Beantwortung nicht im Rahmen der Fragestunde möglich, kann auf eine schriftliche Beantwortung verwiesen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Der Antrag des Stadtverordneten Bayer, Piraten, betr. Änderung der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung Kassel, 101.17.1877, wird **abgelehnt**.

25. Verstärkung der Maßnahmen zur Bewältigung der Flüchtlingsthematik

Antrag der CDU-Fraktion

- 101.17.1925 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

In Kassel leisten vor allen Dingen Ehrenamtliche viel zur Bewältigung der Flüchtlingsthematik. Menschen, die vor Krieg und Terror flüchten, müssen unsere Hilfe bekommen.

Der Magistrat wird aufgefordert, zur Bewältigung der enormen Herausforderungen, die im Rahmen des Zuzugs von Flüchtlingen auch auf die Stadt Kassel aktuell zukommen, seine Bemühungen und Anstrengungen wie folgt zu verstärken:

- Erhöhung der Anzahl städtischer Ordnungspolizisten sowie deren erhöhte Qualifizierung - zur Entlastung der Polizei
- Dadurch Verstärkung der Präsenz von Ordnungskräften an spezifischen sicherheitsrelevanten Schwerpunkten zur Verbesserung der Sicherheit der Kasseler Bevölkerung
- Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung allgemein bei allen in Zusammenhang mit der Flüchtlingsproblematik auftretenden Themen und Sachverhalten
- Einrichtung eines Runden Tisches zum Thema Sicherheit
- Einrichtung eines Runden Tisches zum Thema Unterbringung
- Einrichtung eines Runden Tisches zur Beschulung von Flüchtlingskindern
- Einrichtung eines Runden Tisches zum Thema Integration

Fraktionsvorsitzender Dr. Wett, CDU-Fraktion, begründet den Antrag.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: CDU

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, Kasseler Linke, FDP,
Demokratie erneuern/Freie Wähler

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Der Antrag der CDU-Fraktion betr. Verstärkung der Maßnahmen zur Bewältigung der Flüchtlingsthematik, 101.17.1925, wird **abgelehnt**.

26. Künstlerische Leitung der documenta

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne
- 101.17.1960 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung bekräftigt die Haltung der Stadt Kassel als Gesellschafterin der documenta und Fridericianum Ausstellungs gGmbH, in die

künstlerische Freiheit der künstlerischen Leitung der documenta nicht einzugreifen und sie vor jeglicher politischer Einflussnahme zu schützen. Dies gilt aktuell auch für die Entscheidung von Adam Szymczyk, für die documenta 14 Athen als zweiten Standort auszuwählen.

31 von 48

Stadtverordneter Dr. Hanemann, SPD-Fraktion, begründet den Antrag. Stadtverordneter Aulepp, Fraktion Kasseler Linke, und Stadtverordneter Leitschuh, CDU-Fraktion, teilen mit, dass sich ihre Fraktionen nicht an der Abstimmung beteiligen werden, da auch dies schon eine politische Einflussnahme wäre, die nicht gewollt sei.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei
Zustimmung: SPD, B90/Grüne, FDP
Ablehnung: Demokratie erneuern/Freie Wähler
Enthaltung: --
Nichtteilnahme: CDU, Kasseler Linke
Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne betr. Künstlerische Leitung der documenta, 101.17.1960, wird **zugestimmt**.

Fraktionsvorsitzender Häfner, Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler, bringt für seine Fraktion folgenden Änderungsantrag ein.

➤ **Änderungsantrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung bekräftigt die Haltung der Stadt Kassel als Gesellschafterin der documenta und Fridericianum Ausstellungs gGmbH, in die künstlerische Freiheit der künstlerischen Leitung der documenta nicht einzugreifen und sie vor jeglicher **staatlichen** Einflussnahme zu schützen. Dies gilt aktuell auch für die Entscheidung von Adam Szymczyk, für die documenta 14 Athen als zweiten Standort auszuwählen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei
Zustimmung: Demokratie erneuern/Freie Wähler
Ablehnung: SPD, B90/Grüne, FDP
Enthaltung: --
Nichtteilnahme: CDU, Kasseler Linke
Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

32 von 48

Der Änderungsantrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler zum gemeinsamen Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne betr. Künstlerische Leitung der documenta, 101.17.1960, wird **abgelehnt**.

26.1 Ausweitung der Videoüberwachung

Antrag der CDU-Fraktion
- 101.17.1961 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, neben den bereits bestehenden, weitere Standorte für die Videoüberwachung zur Bekämpfung von akuten oder potenziellen Kriminalitätsschwerpunkten, z.B. Königsplatz, Friedrichsplatz, Lutherplatz, Vorplatz Kulturbahnhof, Willy-Brandt-Platz (ICE-Bahnhof), Schulzentrum Artilleriestraße, Martin-Luther-King-Schule, Paul-Julius-von-Reuter-Schule, auszuweisen.

Stadtverordnete Kühne-Hörmann, CDU-Fraktion, begründet den Antrag.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: CDU

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, Kasseler Linke, FDP,
Demokratie erneuern/Freie Wähler

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Der Antrag der CDU-Fraktion betr. Ausweitung der Videoüberwachung, 101.17.1961, wird **abgelehnt**.

26.2 Gastronomie im Ratskeller

Antrag der CDU-Fraktion
- 101.17.1962 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, dafür zu sorgen, dass schnellstmöglich eine ansprechende Gastronomie im Ratskeller des Kasseler Rathauses etabliert wird.

Fraktionsvorsitzender Dr. Wett, CDU-Fraktion, begründet den Antrag.

33 von 48

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: CDU

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, Kasseler Linke, FDP,
Demokratie erneuern/Freie Wähler

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Der Antrag der CDU-Fraktion betr. Gastronomie im Ratskeller, 101.17.1962, wird **abgelehnt**.

26.3 Einstellung der Zusammenarbeit mit dem Campingplatzbetreiber

Antrag der CDU-Fraktion

- 101.17.1963 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, unverzüglich jegliche Zusammenarbeit mit dem bisherigen Betreiber des Kasseler Campingplatzes an den Giesewiesen einzustellen und zu prüfen, inwieweit es aus dem seinerzeitigen Kaufvertrag zwischen dem jetzigen Eigentümer des Platzes und der Stadt Kassel Rechte gibt, die eine Rückabwicklung des Vertrages zulassen. In diesem Fall ist eine solche mit allen juristischen Mitteln durchzusetzen. Ziel muss es sein, endlich in Kassel wieder nach 3 Jahren ein angemessenes Angebot für Campingreisende zu bieten.

Stadtverordneter Kieselbach, CDU-Fraktion, begründet den Antrag.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: CDU, Kasseler Linke, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, FDP

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Der Antrag der CDU-Fraktion betr. Einstellung der Zusammenarbeit mit dem Campingplatzbetreiber, 101.17.1963, wird **abgelehnt**.

26.4 Entwicklungsperspektiven Salzmänn-Areal

Gemeinsame Anfrage der Fraktionen der CDU, Kasseler Linke, FDP und
Demokratie erneuern/Freie Wähler
- 101.17.1964 -

Gemeinsame Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie bewertet der Magistrat die Forderungen der „Initiative Junge Kultur Kassel“ für das Salzmänn-Areal?
2. Welche konkreten Entwicklungsperspektiven sieht der Magistrat für das Salzmänn-Areal?

Stadtverordneter Leitschuh, CDU-Fraktion, begründet die gemeinsame Anfrage.
Stadtbaurat Nolda beantwortet die Anfrage.

**Nach Beantwortung durch Stadtbaurat Nolda erklärt
Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich die Anfrage für erledigt.**

Tagesordnung II (ohne Aussprache)

27. Gutachten zu Kosten der Unterkunft und Bericht Sozialamt vorstellen

Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.17.1904 -

➤ Geänderter Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Das Gutachten des IWU wird im Bürgerinformationssystem als PDF eingestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Der geänderte Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Gutachten zu Kosten der Unterkunft und Bericht Sozialamt vorstellen, 101.17.1904, wird **abgelehnt**.

28. Angebot zur anonymen Spurensicherung bekannt machen

Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.17.1905 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Stadt Kassel weist auf ihrer Internetseite darauf hin, dass am Klinikum Kassel die Möglichkeit zur anonymen Spurensicherung besteht.
2. Die Stadt Kassel wirkt beim Klinikum Kassel darauf hin, dass auch dort auf der Internetseite Informationen zum Angebot der anonymen Spurensicherung eingestellt werden.
3. Die Stadt Kassel setzt sich dafür ein, dass die Adresse des Klinikums Kassel auf der Internetseite der Organisation Terre des Femmes in der Auflistung der Kliniken erscheint, bei denen eine anonyme Spurensicherung angeboten wird.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Dem Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Angebot zur anonymen Spurensicherung bekannt machen, 101.17.1905, wird **zugestimmt**.

29. JAFKA gemeinnützige GmbH
-Änderung des Gesellschaftsvertrages-
Vorlage des Magistrats
- 101.17.1907 -

36 von 48

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. „Der Gesellschaftsvertrag wird in § 15 an die aktuelle Mustersatzung der Finanzbehörde angepasst.
2. Der Magistrat wird ermächtigt, die zur Umsetzung der Beschlüsse erforderlichen Erklärungen in der jeweils rechtlich gebotenen Form abzugeben. Die Ermächtigung umfasst auch die Vornahme etwaiger redaktioneller Ergänzungen, Änderungen oder Streichungen.“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Dem Antrag des Magistrats betr. JAFKA gemeinnützige GmbH
-Änderung des Gesellschaftsvertrages- ,101.17.1907, wird **zugestimmt**.

**30. Neufassung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung für das Medienzentrum
der Stadt und des Landkreises Kassel**
Vorlage des Magistrats
- 101.17.1912 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Neufassung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung für das Medienzentrum der Stadt und des Landkreises Kassel.“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

37 von 48

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Dem Antrag des Magistrats betr. Neufassung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung für das Medienzentrum der Stadt und des Landkreises Kassel, 101.17.1912, wird **zugestimmt**.

31. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ (Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1917 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Kassel Nr. VI/55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ und der Behandlung der eingegangenen Anregungen zu den Ziffern 1 und 2 aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird zugestimmt.

Das Verfahren wird gemäß §13 a Baugesetzbuch für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: SPD, B90/Grüne, Kasseler Linke, FDP

Ablehnung: CDU, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ (Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss),101.17.1917, wird **zugestimmt**.

**32. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/12 „Luisenstraße, Westendstraße“
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

38 von 48

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1920 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/12 „Luisenstraße, Westendstraße“ wird zugestimmt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ durchgeführt.

Ziel und Zweck der Planung sind insbesondere die planungsrechtliche Sicherung der Freifläche ‚Grüne Banane‘ als öffentliche Grünfläche sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur baulichen Nachverdichtung an der Westendstraße (‚Westendtower‘).“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: CDU

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/12 „Luisenstraße, Westendstraße“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss), 101.17.1920, wird **zugestimmt**.

**33. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 „Theodor
Fliedner-Straße“ (Aufstellungsbeschluss)**

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1922 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Flurstück 49/49, Flur 8 in der Gemarkung Wehlheiden, soll ein Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das direkt östlich an die denkmalgeschützte Gesamtanlage Theodor-Fliedner-Straße (ehemalige Wohnsiedlung für das Gefängnispersonal) angrenzende Flurstück soll entsprechend der hohen Nachfrage als Wohnbaufläche für Mehrfamilienhäuser entwickelt werden.“

39 von 48

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei
Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, Kasseler Linke,
Demokratie erneuern/Freie Wähler
Ablehnung: FDP
Enthaltung: --
Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 "Theodor Fliedner-Straße" (Aufstellungsbeschluss), 101.17.1922, wird **zugestimmt**.

34. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
- 101.17.1923 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“ wird zugestimmt.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienwohngebäudes unter Berücksichtigung des vorhandenen städtebaulichen Kontextes zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 27/5 und 27/6 sowie einen Teil der Wegeparzelle 32/13 der Flur 26, Gemarkung Wahlershausen.“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: --
Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss), 101.17.1923, wird **zugestimmt**.

35. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/6 "Am Auestadion/Knorrstraße" (Aufstellungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats
- 101.17.1924 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Bereich, der im Nordwesten durch die Heckerswiesenstraße und die Knorrstraße, im Südwesten durch die Gleisanlage der Waldkappeler Bahn, im Südosten durch die Straße ‚Am Auestadion‘ (B3) und im Nordosten durch den Grünzug am Schönfelder Bach begrenzt wird, soll ein Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Entwicklung einer gewerblichen und Dienstleistungsnutzung.“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/6 "Am Auestadion/Knorrstraße" (Aufstellungsbeschluss), 101.17.1924, wird **zugestimmt**.

36. Sofortprogramm zum Bau städtischen Wohnraums

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

- 101.17.1933 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

die Stadt Kassel führt ein Sofortprogramm zur Schaffung von 500 guten bezahlbaren städtischen Wohnungen durch. Zur Umsetzung unterbreitet die Stadt Kassel der GWG ein Angebot zur Subventionierung von Bauvorhaben in Höhe von 10.000 € pro Wohnung.

Hierzu stellt die Stadt Kassel der GWG, unter der Maßgabe einer langfristigen Belegungsbindung, 5 Mio. € aus dem kommunalen Investitionsprogramm des Landes und des Bundes zur Verfügung.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Sofortprogramm zum Bau städtischen Wohnraums, 101.17.1933, wird **abgelehnt**.

37. Konzept zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes

Antrag der CDU-Fraktion

- 101.17.1934 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden verstärkten Wohnungsnachfrage ein Konzept zu erstellen, wie in Kassel Mietpreisexplosionen verhindert werden können. Dabei ist in Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugesellschaften sowie anderen privaten Investoren der Bau von bezahlbarem Wohnraum zu forcieren.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei
Zustimmung: CDU, Demokratie erneuern/Freie Wähler
Ablehnung: SPD, B90/Grüne, FDP
Enthaltung: Kasseler Linke
Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Der Antrag der CDU-Fraktion betr. Konzept zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes, 101.17.1934, wird **abgelehnt**.

38. Änderung der Sperrbezirksverordnung

Antrag der CDU-Fraktion
- 101.17.1937 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, beim Regierungspräsidium Kassel auf eine Änderung der Sperrbezirksverordnung dahingehend hinzuwirken, dass die Prostitution im Umfeld des im Bau befindlichen Studentenwohnheims in der Sickingenstraße/Ecke Wolfhager Straße nicht mehr gestattet wird. Stattdessen solle die Prostitution auf den satzungsgemäßen Bereich des Weststrings beschränkt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei
Zustimmung: CDU, Demokratie erneuern/Freie Wähler
Ablehnung: SPD, B90/Grüne, Kasseler Linke (3), FDP
Enthaltung: Kasseler Linke (1)
Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Der Antrag der CDU-Fraktion betr. Änderung der Sperrbezirksverordnung, 101.17.1937, wird **abgelehnt**.

39. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Kassel vom 16.06.1997 in der Fassung der Sechsten Änderung vom 18.03.2013 (Siebte Änderung) 43 von 48

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1943 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Kassel vom 16.06.1997 in der Fassung der Sechsten Änderung vom 18.03.2013 (Siebte Änderung) in der aus der Anlage 1 ersichtlichen Fassung.“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Dem Antrag des Magistrats betr. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Kassel vom 16.06.1997 in der Fassung der Sechsten Änderung vom 18.03.2013 (Siebte Änderung), 101.17.1943, wird **zugestimmt**.

40. Einleitung eines Wegeeinziehungsverfahrens nach § 6 des Hessischen Straßengesetzes für eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche Wilhelmine-Reichard-Straße, Gemarkung Waldau, Flur 13, Teilfläche des Flurstücks 3/114

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1948 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Einziehung der in dem beigefügten Lageplan gelb angelegt dargestellten Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche „Wilhelmine-Reichard-Straße“, Gemarkung Waldau, Flur 13, Teilfläche des Flurstücks 3/114, für jeglichen Verkehr wird zugestimmt. Ein Verkehrsbedürfnis besteht für diese Fläche nicht mehr.

Das Wegeeinziehungsverfahren nach den Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes in der Fassung vom 08.06.2003 ist einzuleiten.“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Dem Antrag des Magistrats betr. Einleitung eines Wegeeinziehungsverfahrens nach § 6 des Hessischen Straßengesetzes für eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche Wilhelmine-Reichard-Straße, Gemarkung Waldau, Flur 13, Teilfläche des Flurstücks 3/114, 101.17.1948, wird **zugestimmt**.

41. Bau bezahlbarer Variowohnungen

Antrag der CDU-Fraktion

- 101.17.1953 -

➤ **Geänderter Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, den Bau von nachhaltigen und bezahlbaren Variowohnungen für Studentinnen und Studenten sowie für Seniorinnen und Senioren zu prüfen und für geeignete Projekte einen Förderantrag zu **initiieren**.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Dem geänderten Antrag der CDU-Fraktion betr. Bau bezahlbarer Variowohnungen, 101.17.1953, wird **zugestimmt**.

42. Wassergebührenbescheide

45 von 48

Antrag des Stadtverordneten Bayer, Piraten
- 101.17.1956 -

➤ Geänderter Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird beauftragt dafür Sorge zu tragen, dass

- a) die Wassergebühren um mindestens 20 Prozent gesenkt werden,
- b) die Konzessionsabgabe in Höhe von 15 Prozent aus den Wassergebühren herausgerechnet wird.

Der geänderte Antrag wird abschnittsweise zur Abstimmung gestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: --

Ablehnung: einstimmig

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Abschnitt a) des geänderten Antrages des Stadtverordneten Bayer, Piraten, betr. Wassergebührenbescheide, 101.17.1956, wird **abgelehnt**.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: --

Ablehnung: einstimmig

Enthaltung: Kasseler Linke

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Abschnitt b) des geänderten Antrages des Stadtverordneten Bayer, Piraten, betr. Wassergebührenbescheide, 101.17.1956, wird **abgelehnt**.

43. "Kassel liebt dich" - Politik und Tanz im Kasseler Rathaus

46 von 48

Antrag des Stadtverordneten Bayer, Piraten
- 101.17.1957 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Um zukünftig mehr Jugendliche für die Kasseler Lokalpolitik zu gewinnen, beantrage ich einen Prüfungsantrag für eine Veranstaltungsreihe nach dem Vorbild der Städte München (1) und Nürnberg (2). Es soll geprüft werden, inwieweit 16- bis 18-jährige Einwohner der Stadt mindestens einmal im Jahr unter Schirmherrschaft der Stadt bzw. des Oberbürgermeisters im Rathaus an einer festlichen Veranstaltung mit Tanz teilnehmen und parallel dazu Politik machen können.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: CDU, FDP

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, Kasseler Linke, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Der Antrag des Stadtverordneten Bayer, Piraten, betr. "Kassel liebt dich" - Politik und Tanz im Kasseler Rathaus, 101.17.1957, wird **abgelehnt**.

44. KVV Kasseler Verkehrs- und Versorgungs- GmbH (KVV)

Anteilsverkauf der Netcom Kassel GmbH an die EAM Beteiligungen GmbH

Anteilsverkauf der Netcom Kassel GmbH an der OR Network GmbH

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1958 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Verkauf eines Geschäftsanteils an der Netcom Kassel Gesellschaft für Telekommunikation mbH (Netcom) in Höhe von 50 % des Stammkapitals zu einem Kaufpreis von 10 Mio. € (netto) an die EAM Beteiligungen GmbH (EAMB) wird nach Maßgabe des beigefügten Kauf- und Übertragungsvertrages (Anlage 1) zugestimmt.

2. Den Anpassungen des Gesellschaftsvertrages der Netcom wird nach Maßgabe des beigefügten Entwurfs (Anlage 2) zugestimmt.
3. Dem Erwerb eines Geschäftsanteils durch die Netcom an der OR Network GmbH in Höhe von 50 % des Stammkapitals zu einem Kaufpreis von 664.582,97 € (netto) von der EAM Beteiligungen GmbH wird nach Maßgabe des beigefügten Kauf- und Übertragungsvertrages (Anlage 3) zugestimmt.
4. Der Magistrat wird ermächtigt, die zur Umsetzung des Beschlusses erforderlichen Erklärungen in der jeweils rechtlich gebotenen Form rechtsverbindlich abzugeben. Die Ermächtigung umfasst auch die Vornahme etwaiger redaktioneller Ergänzungen, Änderungen, Streichungen oder Klarstellungen

47 von 48

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: Kasseler Linke

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

Dem Antrag des Magistrats betr. KVV Kasseler Verkehrs- und Versorgungs- GmbH (KVV) Anteilsverkauf der Netcom Kassel GmbH an die EAM Beteiligungen GmbH Anteilserwerb der Netcom Kassel GmbH an der OR Network GmbH ,101.17.1958, wird **zugestimmt**.

Vor Aufruf des Tagesordnungspunktes 45 stellt Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich den Antrag des Magistrats auf Behandlung des Tagesordnungspunktes 45 in nicht öffentlicher Sitzung zur Abstimmung. Eine Begründung des Antrages wird nicht gewünscht.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler (1)

Ablehnung: Kasseler Linke, Demokratie erneuern/Freie Wähler (1)

Enthaltung: --

Abwesend: Stadtverordneter Bayer
den

Beschluss

48 von 48

Dem Antrag des Magistrats, den Tagesordnungspunkt 45 betr.
Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Kassel, 101.17.1942, in nicht
öffentlicher Sitzung zu behandeln, wird **zugestimmt**.

Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich gibt bekannt, dass der Tagesordnungspunkt

45. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Kassel
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission
- 101.17.1942 -

in nicht öffentlicher Sitzung behandelt wird. Siehe Niederschrift über den nicht
öffentlichen Teil der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 2. Februar 2016
2:29 Uhr

Petra Friedrich
Stadtverordnetenvorsteherin

Nicole Eglin
Schriftführerin

Vorlage Nr. 101.17.1858

9. Oktober 2015
1 von 3

Errichten einer neuen Dreifelder-Sporthalle in Kooperation mit der Universität Kassel sowie Umbau eines Hartplatzes in einen Kunstrasenplatz

Berichterstatter/-in: Stadtkämmerer Christian Geselle

Mitberichterstatter/-in:

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bau einer neuen Dreifelder-Sporthalle auf dem städtischen Gelände hinter der Sporthalle Auepark in Kooperation mit der Universität Kassel sowie den damit verbundenen Umbau eines Hartplatzes auf der Sportanlage Auepark in einen Kunstrasenplatz.“

Begründung:

Gemäß den Feststellungen der Sportentwicklungsplanung sind für den Vereins- und Schulsport in der Stadt Kassel weitere Kapazitäten an Trainings- und Wettkampfzeiten in Sporthallen notwendig.

Dies gilt insbesondere nach dem Ausfall der Sporthalle Marbachshöhe, die seit Februar 2015 auf Grund baulicher Mängel auf absehbare Zeit nicht mehr zur Verfügung steht.

Auch die Universität Kassel hat aufgrund der gestiegenen Zahl von Studenten einen größeren Bedarf als die derzeit zur Verfügung stehenden Hallenzeiten.

Der Bau der neuen Dreifelder-Sporthalle soll deswegen in Kooperation mit der Universität Kassel vor dem Hintergrund des gemeinsamen Transfer- und Anwendungszentrums Sport in Kassel (TASK) erfolgen.

Als Standort ist die städtische Fläche hinter der Aueparkhalle vorgesehen, da eine unmittelbare Anbindung an den dortigen Standort des Fachbereichs Sport Bedingung für eine Beteiligung der Universität Kassel ist.

2 von 3

Damit einhergehend ist der Umbau eines Hartplatzes der Sportanlage Auepark in einen Kunstrasenplatz, da mit dem Bau der TASK-Halle ein Rasenspielfeld auf dem vorgesehenen Gelände hinter der Aueparkhalle entfällt, welches durch das Projekt TASK von der Universität Kassel sowie von Kasseler Vereinen genutzt wird.

Die vom Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft der Stadt Kassel geschätzten Kosten für den Bau der Sporthalle belaufen sich auf 5,9 Mio. € brutto. Für den Umbau des Hartplatzes sind vom Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel Kosten in Höhe von 0,813 Mio. € brutto errechnet worden. Somit ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 6,713 Mio. € brutto.

Die Finanzierung des Vorhabens ist durch eine Zusage des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport über einen Zuschuss aus dem „Programm für herausragende Investitionsmaßnahmen in Sportanlagen“ in Höhe von 40 % der förderfähigen Gesamtkosten, mithin 2,685 Mio. €, vorgesehen.

Das „Programm für herausragende Investitionsmaßnahmen in Sportanlagen“ des Landes Hessen war ursprünglich nur bis 31. Dezember 2015 befristet, so dass ein, dem Mittelabruf vorausgehender, detaillierter Planungsprozess nicht mehr fristgerecht hätte abgeschlossen werden können. Mittlerweile liegt der Stadt jedoch eine schriftliche Zusage des Hessischen Ministeriums der Finanzen vor, wonach die als Zuschuss vorgesehenen Mittel des Landes Hessen in das Haushaltsjahr 2016 übertragen werden. Auch hierdurch wird die besondere Bedeutung des Vorhabens durch die Verbindung zum TASK-Projekt herausgestellt.

Die verbleibenden Kosten in Höhe von 4,028 Mio. € entfallen in Höhe von 1,45 Mio. € auf die Universität Kassel und in Höhe von 2,578 Mio. € auf die Stadt Kassel.

Das Präsidium der Universität Kassel hat die Beteiligung der Universität am Bau der Sporthalle sowie die Bereitstellung des vereinbarten Finanzierungsanteils in Höhe von 1,45 Mio. € beschlossen. Ein entsprechendes Schreiben liegt der Stadt vor.

Im Haushalt der Stadt Kassel sind für das Jahr 2016 zunächst Planungsmittel in Höhe von 150.000 € veranschlagt.

Der Magistrat hat den Beschlusstext der Vorlage in seiner Sitzung am 12. Oktober 2015 beschlossen.

Bertram Hilgen

Oberbürgermeister

3 von 3

Vorlage Nr. 101.17.1915

14. Dezember 2015
1 von 1

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. III/4 „Burgfeldareal“**

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Mitberichterstatter/-in:

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/4
„Burgfeldareal“ wird zugestimmt.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1) und der Durchführungsvertrag (Anlage 2)
sind beigelegt.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2015 der Vorlage
zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/4 „Burgfeldareal“

Begründung der Vorlage

1. Anlass und Ziel

Der Vorhabenträger Kanada Bau AG aus Braunschweig beabsichtigt, das Areal des Burgfeldkrankenhauses im historischen Villenviertel Mulang in Bad Wilhelmshöhe als Wohnbaufläche zu konvertieren. Das Areal ist gegenwärtig fast vollständig überbaut bzw. versiegelt.

Es ist vorgesehen, die vorhandene Krankenhausbebauung auf dem Areal zurückzubauen. Ausgenommen hiervon ist die bisher in den Krankenhausgebäudekomplex eingebundene historische Villa Viktoria (Burgfeldstraße 11), welche erhalten und für eine Wohnnutzung umgebaut und den Zielen und Vorgaben der neuen „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ entsprechend saniert werden soll. Des Weiteren sollen auf dem Areal als bauliches Ensemble fünf neue freistehende Wohngebäude errichtet werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes und die Nutzungsänderung innerhalb eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von Wohngebäuden unter besonderer Berücksichtigung des historisch bedeutsamen Villenviertels Mulang mit seinen örtlichen Gegebenheiten.

Ergänzt wird der Bebauungsplan durch einen Durchführungsvertrag gemäß §12 Baugesetzbuch. In diesem Vertrag sind die Durchführungsverpflichtung der baulichen Maßnahmen mit Finanzierung und zeitlicher Abfolge, Begrünungs-, Artenschutzmaßnahmen sowie Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und der Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen enthalten.

2. Verfahren

Die Kanada Bau AG hat als Vorhabenträgerin ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt. Verfahrensführerin ist die Stadt Kassel.

Mit Schreiben vom 29. September 2014 hat die Kanada Bau AG gem. § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 23.02.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 wurde die Öffentlichkeit durch amtliche Bekanntmachung am 25.03.2015 darüber informiert, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann. Vom 25.03.2015 bis einschl. 02.04.2015 wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Diesbezüglich wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.07.2015 in der HNA ortsüblich bekannt gegeben.

Durch die Behandlung eingegangener Stellungnahmen während der Offenlage ergaben sich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen, die nicht zu einer erneuten Offenlage führten. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt.

Damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann, ist der Abschluss des Durchführungsvertrages erforderlich. Er ist als Anlage 2 beigelegt.

gez.
Mohr

Kassel, 1. Dezember 2015


**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der
Stadt Kassel Nr. III/4 „Burgfeldareal“
gemäß § 12 Baugesetzbuch**

Zwischen

Stadt Kassel
vertreten durch den Magistrat
Obere Königsstraße 8,
34112 Kassel

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

Kanada Bau 86. Projekt GmbH & Co. KG
Am Denkmal 5
38112 Braunschweig
vertreten durch


- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

Präambel

Der Vorhabenträger Kanada Bau 86. Projekt GmbH & Co. KG aus Braunschweig beabsichtigt, das 5.052m² umfassende Areal des Burgfeldkrankenhauses im historischen Villenviertel Mulang in Kassel Bad Wilhelmshöhe als Wohnbaufläche zu konvertieren. 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. Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel wurde am 23.02.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 „Burgfeldareal“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Flächen des Plangebietes (Flurstücke 137/4, 259/4, 261/4, 262/4, 286/4 und 287/4, Flur 16, Gemarkung Wahlershausen) liegen im Geltungsbereich des seit 14.12.1982 rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D, im Teil C und sind als Anlagen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Flächen für Gemeinbedarf „Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ dar, und wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dessen Rechtskraft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Flächen des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 "Burgfeldareal" liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang (rechtskräftig seit 04.12.2014), die zur Stärkung und Wahrung der besonderen Eigenart des historisch und baukulturell bedeutsamen Stadtquartieres aufgestellt wurde. Sämtliche in diesem Vertrag geregelte Maßnahmen haben unter Berücksichtigung der Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang (in Kraft seit 04.12.2014) zu erfolgen. Abweichungen bedürfen einer Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Erläuterung in dessen Begründung.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Planung und Durchführung des Vorhabens mit Abriss des vorhandenen Klinikgebäudes, Erhalt, teilweise Rückbau, Sanierung und Umbau zur Wohnnutzung der historischen Villa Victoria (Burgfeldstraße 11), Neubau von vier dreigeschossigen Wohngebäuden und einem viergeschossigen Wohngebäude, die Erschließung des Grundstückes (soweit nicht bereits vorhanden) und die Errichtung von zwei Tiefgaragen auf dem Grundstück sowie die Anlage und Gestaltung der Außenflächen als parkähnlicher Freiraum. Die Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens ist der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal".
2. Das Vertragsgebiet umfasst die in der Präambel dieses Vertrags genannten Flurstücke, die im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) sowie im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 2) als umgrenzter Geltungsbereich enthalten sind.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 07.05.2015 (Anlage 1) und
- b) der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2015 (Anlage 2).

Beide Anlagen werden in den genannten Fassungen Bestandteil des Satzungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung am 01.02.2016

§ 3

Bebauungsplan

Der Vorhabenträger wird den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 "Burgfeldareal" auf seine Kosten erstellen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens obliegt der Stadt.

§ 4

Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger Kanada Bau 86. Projekt GmbH & Co. KG aus Braunschweig beabsichtigt, das Areal des Burgfeldkrankenhauses im historischen Villenviertel Mulang in Kassel Bad Wilhelmshöhe für Wohnbebauung umzunutzen. Es ist vorgesehen, die vorhandene Krankenhausbebauung auf dem Areal zurückzubauen. Ausgenommen hiervon ist die bisher in den Krankenhausgebäudekomplex eingebundene historische Villa Victoria (Burgfeldstraße 11), welche erhalten und für eine Wohnungsnutzung umgebaut und saniert werden soll. Es ist geplant, in fünf neuen Wohngebäuden sowie in der bestehenden Villa max. 46 Wohnungen unterschiedlicher Größen entstehen zu lassen. Drei der neuen Gebäude liegen an der Wigandstraße, ein viertes an der Burgfeldstraße und ein fünftes am Küperweg. Die Wohngebäude bilden ein bauliches Ensemble zur Konversion des Krankenhausareals zu Gunsten eines Siedlungsbildes, dass mit freistehenden Wohngebäuden aus den Gesetzmäßigkeiten der bestehenden Quartiersstruktur und ihrer Geschichte entwickelt wird. Geplant sind vier dreigeschossige und an der Burgfeldstraße ein viergeschossiges Wohngebäude, deren Gebäudehöhen den historischen Referenzvillen im Quartier angepasst werden. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind zwei Tiefgaragen vorgesehen. Das Freigelände um die einzelnen Gebäude soll als weitgehend unversiegelter parkähnlicher Landschaftsraum hergestellt werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich - mit Ausnahme der historischen Villa Victoria Burgfeldstraße 11 - zum Abbruch des vorhandenen Bauwerkes, zum Erhalt, teilweise Rückbau, Sanierung und Umbau zur Wohnnutzung der historischen Villa Burgfeldstraße 11 sowie zum Neubau von vier dreigeschossigen Wohngebäuden und einem viergeschossigen Wohngebäude. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf dem Grundstück gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwei Tiefgaragen zu errichten und alle nach Stellplatzsatzung der Stadt Kassel nachzuweisenden Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze darin unterzubringen, sowie mind. 2.400 m² gestaltete Grün- bzw. Gartenflächen herzustellen, drei Laubbäume zu erhalten und 14 Laubbäume neu anzupflanzen.

§ 5

Begrünungsmaßnahmen / Schutzmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 "Burgfeldareal" festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen.
2. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode auszuführen (spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens).
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Baumart und die Pflanzqualität der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 "Burgfeldareal" festgesetzten mind. 14 Laubbäume mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel abzustimmen und nach dessen Vorgaben die Pflanzung zu realisieren.
4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen qualifizierten Freiflächenplan zu erstellen und diesen mit der Stadtplanung und dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen.
6. Zum Schutz der beiden Laubbäume (Trompetenbaum, Zuckerahorn) an der Wigandstraße sind nach fachlicher Überprüfung Maßnahmen nach RAS LP 4 (1999) sowie gemäß der ZTV-Baumpflege (2001) notwendig. Während der Vegetationsruhe 2015/16 wird vom Vorhabenträger ein fachlich qualifiziertes Landschaftsbauunternehmen beauftragt, von dem entsprechende Schutzmaßnahmen (ein den Habitus der Bäume berücksichtigender Kronenrückschnitt, Errichtung eines Wurzelvorhanges). Für die Durchführung der vorgenannten Schutzmaßnahmen ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung nach der Baumschutzsatzung zu beantragen.

§ 6

Artenschutzmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in Anlehnung an die Kapitel 5.1.2, 5.1.3 und 5.3. des Fachbeitrages Artenschutz (Torsten Cloos, Spangenberg, Stand 13. Juli 2015) folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
 - Erhalt der beiden Laubbäume im Osten und des einen Laubbaumes im Norden des Plangebietes (V-01)
 - artenschutzrechtlich optimierter Bauablauf 1: Durchführung der Baufeldräumung (v.a. der Rodungsmaßnahmen) außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätszeit der vorkommenden Vogelarten (V-02)
 - artenschutzrechtlich optimierter Bauablauf 2: Unterlassen nächtlicher Bauarbeiten während der Aktivitätsphase der Fledermäuse (Ende März bis Ende Oktober) zur Vermeidung visueller Störungen (V-03)
 - artenschutzrechtlich optimierter Bauablauf 3: Durchführung der Abrissarbeiten der Gebäude außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätszeit der vorkommenden Vogelarten (also im Winter-

halbjahr) zur Vermeidung der Tötung von Individuen (V-04), dabei ist es auch Sicht des Artenschutzes in diesem Falle ausreichend, dass die Abrissarbeiten im Bereich der Fassaden bis Anfang März begonnen und dann kontinuierlich fortgesetzt werden. So wird eine erneute Nutzung der bisherigen Brutstandorte vermieden. Diese Maßnahme ist im Zusammenhang mit der Maßnahme C-01 zu sehen. Sollte diese zeitliche Vorgabe nicht umsetzbar sein, so besteht weiterhin die Möglichkeit durch das Anbringen von einer geschlossenen Netzkonstruktion an den Fassaden des Gebäudes eine Besiedlung durch Gebäudebrüter zu vermeiden.

- artenschutzrechtlich optimierter Bauablauf 4: Beginn der Abrissarbeiten am alten Klinikgebäude in der Zeit von September bis Ende November zur Vermeidung einer nicht ganz auszuschließenden Besiedlung als Winterquartier (V-05). Sollte diese zeitliche Vorgabe nicht umsetzbar sein, so besteht die Möglichkeit durch ausführliche Einflugkontrollen der betroffenen Gebäudebereiche (hier die „Plattenfassaden“ des alten Klinikgebäudes) an 8 Terminen in der Zeit von Ende Oktober bis Anfang Dezember, das Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen: bei einem Positivnachweis wird das weitere Vorgehen (z.B. vorzeitiges Abnehmen oder Verschließen der Gebäudeaußenplatten in dem betroffenen Bereich) mit dem AG abgestimmt.

2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- Gezielte Schaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (insgesamt 26 Kästen – 6x Halbhöhlenbrüterkästen und 20x Haussperlingskästen) unter den betroffenen Vogelarten wie dem Haussperling oder dem Hausrotschwanz durch Ausbringung von Nisthilfen in den weiterhin vorhandenen bzw. umgebende Gebäudestrukturen oder – sollte dies nicht möglich sein – auch an Gehölzen in näherer Umgebung (ca. 500m Radius) (C-01) [ca. 1 Monat vor der auf die Gebäudeentfernung folgenden Brutsaison – also spätestens im Februar des jeweiligen Jahres]

Folgende 26 Nistkästen sind auszubringen:

- 6 x Halbhöhlenkästen für Arten wie Hausrotschwanz und Bachstelze – auszubringen in die zu erhaltenden bzw. angrenzenden Gehölz- bzw. Gebäudebestände oder – sollte dies nicht möglich sein – auch an Gehölzen in näherer Umgebung (ca. 500m Radius).
- 20 x Haussperlings-Nistkästen für die entsprechende Art – auszubringen in die umgebenden Gebäudestrukturen oder – sollte dies nicht möglich sein – auch an Gehölzen in näherer Umgebung (ca. 500m Radius).

3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in Anlehnung an das Kapitel 5.4 des o.g. Fachbeitrages Artenschutz eine Funktionskontrolle bzw. ein Monitoring und/oder Risikomanagement für die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen durchzuführen (voraussichtlich zwei Erfassungstermine in den auf die Maßnahmendurchführung 2 folgenden Jahren):

- Maßnahme: gezielte Schaffung von Nistmöglichkeiten für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter unter den betroffenen Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz und Bachstelze
- Funktionskontrolle: Überprüfung der Nutzung durch die entsprechenden Vogelarten.

§ 7

Regelungen zur Gestaltung der Gebäude

1. Grundsätzlich sind vom Vorhabenträger Regelungen zur Gestaltung der Gebäude entsprechend der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang der Stadt Kassel einzuhalten. Abweichungen bedürfen einer Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Erläuterung in der Begründung.
2. Für die Gestaltung der Fassaden an den Neubauten sind einheitliche, der vorhandenen Struktur entsprechend angepasste Konzepte zu erarbeiten, die sich in Materialität, Farbigkeit und Proportionen von Fenster- und Türformaten in den Bestand einfügen, und die mit der Stadt abzustimmen sind.



§ 8

Regelungen zur Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen

Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung des Gebietes (z. B. Zufahrten, Tiefgaragen) notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen und hinsichtlich der Planung sowie des Oberbaus abzustimmen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.

§ 9

Brandschutz

1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehzufahrt).
2. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Hufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
3. Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrlaternen (tragbare Leitern oder Feuerwehdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.
4. Im Rahmen der Bauantragsstellung ist in Abstimmung mit der Feuerwehr eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405), über Hydranten im maßgeblichen Abstand sicher zu stellen.
5. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.
6. Die Objekte sind Straßen- und zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.
7. Die gültige „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen“ (Garagenverordnung – GaV) ist einzuhalten.

§ 10

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zur Übernahme aller Kosten, die aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entstehen. Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt Kassel erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- als auch die Baukosten.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich das Vorhaben bis zum 30.06.2018 durchzuführen. Die Fertigstellung des Gesamtvorhabens ist durch Vorlage einer Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen.



§ 11

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 gewahrt ist. Die städtischen Gremien sind in ihrer Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden.

§ 12

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der heutige Vorhabenträger haftete der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt.

§ 13

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, der diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 6 BauGB oder dessen Änderung sind etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 14

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. 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.

§ 15

Inkrafttreten des Vertrages

Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch die Vertragspartner in Kraft

Braunschweig, den 01/12/2015



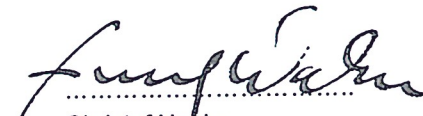
Kassel, den 21.12.2015



.....
Bertram Hilgen
Oberbürgermeister
Stadt Kassel- Magistrat



Volker Mohr
(-63-)

Kassel, den 17.12.15


.....
Christof Noda
Stadtbaurat
Stadt Kassel- Magistrat



Carl Flore
(-631-)

Marion Fischer-Ebel
(-6312-)

Anlagen:

- Nr. 1 Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 07.05.2015
- Nr. 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2015

Zeichenerklärung:

- Hauptgebäude Bestand
- Hauptgebäude mit zurückspringenden Geschossen
- Balkon / Terrasse
- Dachbegrünung
- versiegelte Fläche
- befestigte Fläche
- Tiefgarage
- Grünfläche, gestaltet
- Mauer
- Hauptzugang
- Zufahrt Tiefgarage
- Rampe
- vorhandene Flursücksgrenze
- Flurstücksnummer 261/4
- Grundfläche GR
- Zahl der maximalen Vollgeschosse z.B. III
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Laubbaum Bestand (Hochstamm)

Stand: 07. Mai 2015

**VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN**

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. III/4

"Burgfeldareal"

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Baufürsicht
und Denkmalschutz

Gemarkung: Wahlershausen
Flur: 16
Flurstück: 137/4, 259/4, 261/4, 262/4, 286/4, 287/4

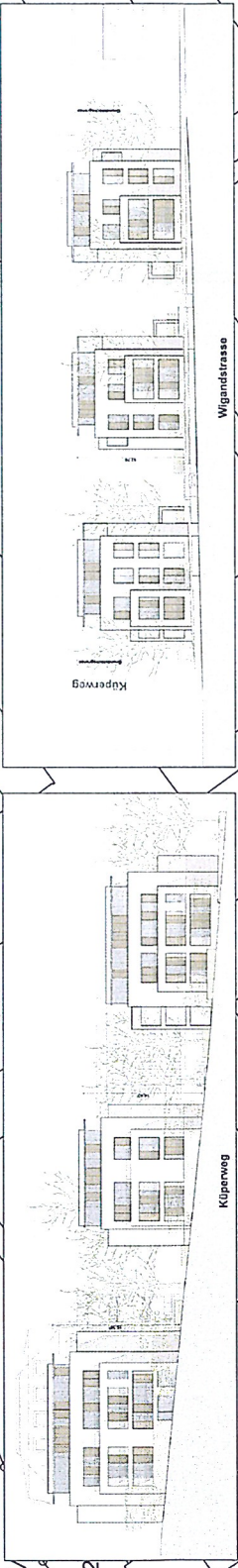
Vorhabenträger:
Kanada Bau 86,
Projekt GmbH & CO. KG
Am Denkmal 5
38112 Braunschweig

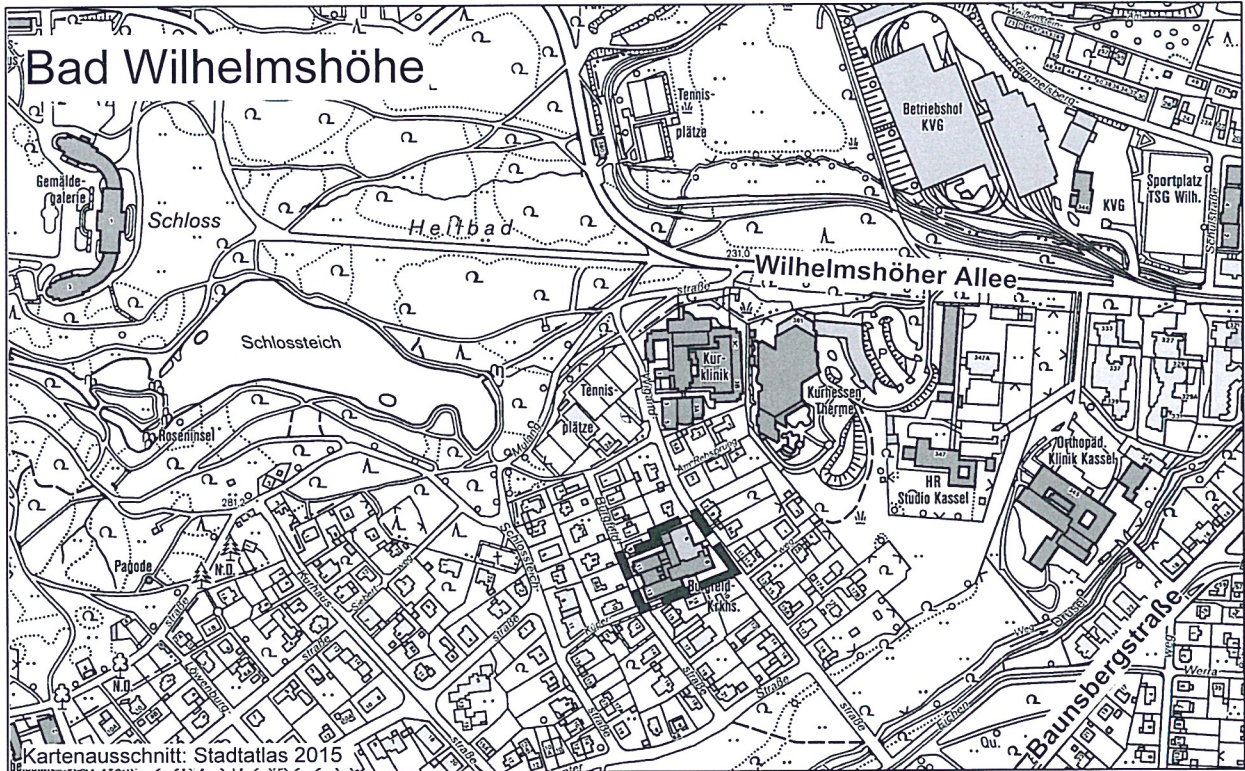
Architektur:
Ohlmeier Architekten BDA DWB
Rolandsstraße 4
34131 Kassel

Bebauungsplan:



Planungsbüro
PWF
Planungsbüro
P. W. F. - Planung
P. W. F. - Planung
P. W. F. - Planung





Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. III/4 "Burgfeldareal"

Maßstab: 1 : 500

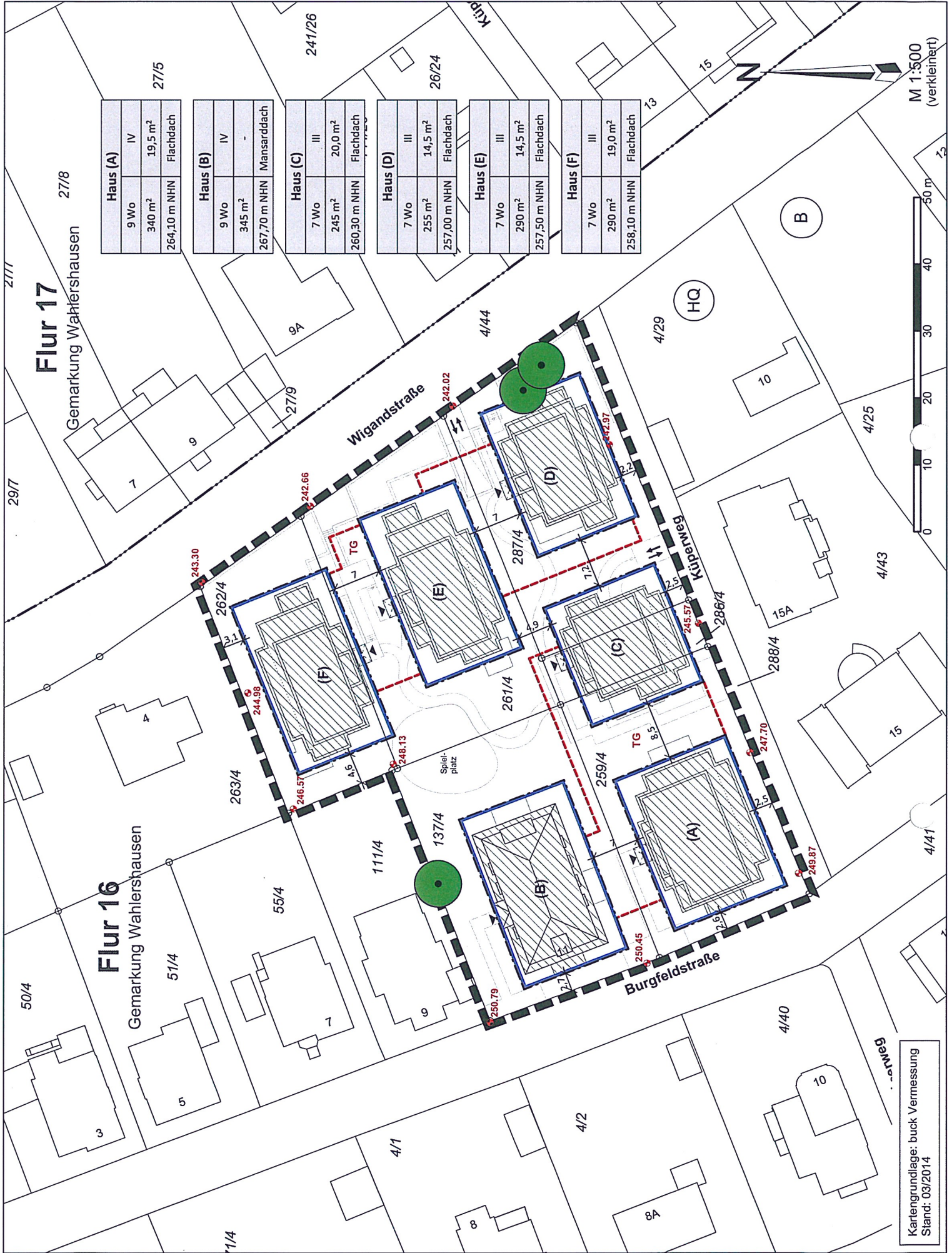
Datum: 12.11.2015



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

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



Kartgrundlage: buck Vermessung
Stand: 03/2014

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

(A) - (F)

Wohngebäude

GR 1

Maximale Grundfläche für Gebäude

GR 2

Maximale Grundfläche für Terrassen

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH

Gebäudehöhe Meter in über Normalhöhennull (NHN)



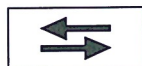
Baugrenze



zu erhaltender Laubbaum

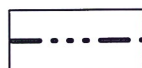


Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen

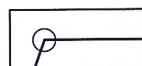


Ein-/Ausfahrtsbereich Tiefgarage

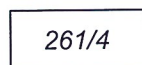
KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Flurgrenze



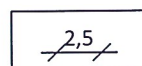
Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Höhenbezugspunkt (Bestand in Meter über NHN)



Vermaßung in Meter



Heilquellenschutzgebiet

Haus	
Zahl der zulässigen Wohnungen	Zahl der max. Vollgeschosse
max. Grundfläche (GR 1)	max. Grundfläche (GR 2)
max. Gebäudehöhe über NHN	Dachform

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

ZEICHNERISCHE HINWEISE



Wohngebäude



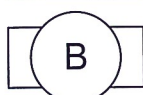
Hauseingang



Mauer



Wege



Bergwerksfeld (s. Hinweis Ziff. 5)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeines

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D, Teil C (rechtskräftig seit 14.12.1982) außer Kraft.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bedingte Festsetzung

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

1.1.1 Im Geltungsbereich ist der Umbau / die Umnutzung eines Klinikgebäudes (Haus B) zum Wohngebäude sowie die Neuerrichtung von fünf Wohngebäuden innerhalb der vorgesehenen Baufelder zulässig.

1.1.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird festgesetzt im
Haus (A) und Haus (B) auf je 9 Wohnungen
Haus (C) bis Haus (F) auf je 7 Wohnungen

1.1.3 Im Geltungsbereich wird die max. Grundfläche je Gebäude (GR 1) und für ebenerdige Terrassen je Gebäude (GR 2) festgesetzt (siehe Planeinschrieb).
Für die Ermittlung der maximalen Grundflächen der neu zu errichtenden Gebäude ist die Überbauung durch die Hauptgebäude mit Loggien und/oder Erkern heranzuziehen. Für die Ermittlung der maximalen Grundfläche des Bestandsgebäudes ist die Überbauung durch das Hauptgebäude mit vorspringendem Gebäudeteil und Balkonen heranzuziehen.

1.1.4 Im Geltungsbereich wird für Tiefgaragen eine max. Grundfläche von 2.350 m² festgesetzt.

1.1.5 Ein Überschreiten der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen wird für Eingangsüberdachungen auf einer Länge von maximal 3 m bis zu einer Tiefe von maximal 1 m zugelassen.

1.1.6 Für das Gebäude (A) sind max. vier Vollgeschosse, für die Gebäude (C), (D), (E) und (F) sind je drei Vollgeschosse zulässig. Je Gebäude wird ein Staffelgeschoss zugelassen.
Für das Bestandsgebäude (B) sind vier Vollgeschosse sowie Dachgeschoss und Souterrain zulässig.

1.1.7 Die maximalen Gebäudehöhen werden je Gebäude festgesetzt (siehe Planeinschrieb).
Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN). (Vgl. auch Hinweis Ziff. 12)
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 1,00 m zulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen

1.2.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

1.2.2 Die Errichtung von Tiefgaragen ist außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche TG zulässig.

1.3 Versorgungsleitungen

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

1.4 Erhalt und Neuanpflanzung von Laubbäumen

1.4.1 Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.4.2 Die zu erhaltenden Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind durch standorttypische Gehölze zu ersetzen.

1.4.3 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 14 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen.
Die zu verwendende Laubbaumart wird im Durchführungsvertrag geregelt.

1.4.4 Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mind. 6 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mind. 12 m³ gewährt werden.

1.4.5 Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

1.5 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten sind notwendige Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

1.6 Niederschlags- / Oberflächenwasser

1.6.1 Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.

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

1.7 Verwendung von Brennstoffen

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

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 und 2 HBO)

2.1.1 Die Wohngebäude (A) und (C) bis (F) sind mit einem Flachdach, das Bestandsgebäude (B) mit einem Mansarddach auszustatten.

2.1.2 Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den Dachflächen ist allgemein zulässig. Weitere haustechnische Anlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 5 m² zulässig.

2.1.3 Die Dachflächen der Gebäude (A) und (C) bis (F) sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Das Aufstellen von Anlagen für regenerative Energien auf Gründächern ist zulässig.

2.1.4 Werden auf Hausdächern haustechnische Anlagen und/oder Anlagen für regenerative Energien errichtet, sind diese so zu gestalten und anzuordnen, dass sie für die umgebende Gesamtanlage (Denkmalschutz) nicht beeinträchtigend wirken. Die Verwendung von reflektierenden Photovoltaik- / Solarmodulen bzw. reflektierenden Materialien ist unzulässig.

2.2 Stellplätze und Garagen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 4 und 5 HBO)

2.2.1 Tiefgaragen

Die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 30 cm dicken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen.

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

2.3.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 2.400 m² der privaten Grundstücksflächen als gestaltete Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau sowie begrünte Oberflächen der Tiefgaragen.

2.3.2 Vorgärten sind in Bereichen und Straßenabschnitten, die eine räumliche Einheit bilden und damit besonders gebietsprägend sind, so zu gestalten, dass sie sich in ihre Umgebung einfügen. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.4 Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)

2.4.1 Einfriedungen sind so herzustellen, dass sie sich hinsichtlich Höhe und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen.

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

C. HINWEISE

(1) Abwasserbeseitigungssatzung

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

(2) Altlasten

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

(3) Artenschutz

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

Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

(4) Baumschutzsatzung

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

(5) Bergwerksfeld

Lt. Stellungnahme der E.ON Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken, vom 17.09.2015 befindet sich das Plangebiet nach dem Grubenbild im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) "Vereinigte Glückauf". Im benannten Gebiet wurde nach den bei der E.ON Kraftwerke GmbH vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben.

(6) Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

(7) Bodendenkmäler

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

(8) Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenkolonie Mulang".

(9) Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/4 "Burgfeldareal" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind. Im Durchführungsvertrag sind auch Regelungen zur Gestaltung der Gebäude entsprechend der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang der Stadt Kassel (s. Hinweis Nr. 11) enthalten.

(10) Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

(11) Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang

Die Flächen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldarea!" liegen innerhalb der seit 04.12.2014 rechtsgültigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang der Stadt Kassel.

Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen im Geltungsbereich dieser Satzung einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 BauGB.

(12) Geländehöhe

Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 250,79 m ü.NHN und 242,02 m ü.NHN.

(13) Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 1 - innere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

(14) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

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

(15) Stellplatzsatzung

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

(16) Versickerung von Regenwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

(17) "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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20.12.2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15.01.2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22. April 2015 (GVBl. S. 188).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

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

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

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang in der Fassung vom 13.10.2014, rechtskräftig seit 04.12.2014.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

<p>Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro buck Vermessung, Heinrich-Hertz-Straße 3A, 34123 Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).</p> <p>Kassel, 23.06.2015 Vermessungsbüro</p> <p style="text-align: center;">gez. Buck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p style="text-align: center;">Kassel, 30.06.2015 Der Magistrat</p> <p style="text-align: center;">gez. Christof Nolda Stadtbaurat</p> <p style="text-align: right;">Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p style="text-align: right;">gez. Mohr 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 10.07.2015.</p> <p>Kassel, 22.07.2015 Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p style="text-align: center;">gez. Petra Friedrich Stadtverordnetenvorsteherin</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015.</p> <p style="text-align: center;">Kassel, 28.07.2015 Der Magistrat</p> <p style="text-align: center;">gez. Christof Nolda Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 03.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 170 vom 25.07.2015.</p> <p>Kassel, 15.09.2015 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p style="text-align: center;">gez. M. Lindemann 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 style="text-align: center;">Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p style="text-align: center;">..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>
<p>AUSFERTIGUNG 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 style="text-align: center;">..... Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p style="text-align: center;">Kassel, Der Magistrat</p> <p style="text-align: center;">..... Stadtbaurat</p>

Vorlage Nr. 101.17.1916

14. Dezember 2015
1 von 1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/4 „Burgfeldareal“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„1. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/4 „Burgfeldareal“ wird zugestimmt. 2. Der Behandlung der Anregungen gemäß der Anlage 2 wird zugestimmt. 3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/4 „Burgfeldareal“ wird nach § 10 (Baugesetzbuch BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 3), die Festsetzungen durch Text (Anlage 4) sowie eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 5) sind beigelegt.

Der Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe hat die Vorlage in seiner Sitzung am 26. November 2015 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben der Vorlage in ihrer Sitzung am 10. und 14. Dezember 2015 zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/4 „Burgfeldareal“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Begründung der Vorlage

Anlass und Inhalt der Planung

Der Vorhabenträger Kanada Bau AG aus Braunschweig beabsichtigt, das Areal des Burgfeldkrankenhauses im historischen Villenviertel Mulang in Bad Wilhelmshöhe als Wohnbaufläche zu konvertieren. Das Areal ist gegenwärtig fast vollständig überbaut bzw. versiegelt.

Es ist vorgesehen, die vorhandene Krankenhausbebauung auf dem Areal zurückzubauen. Ausgenommen hiervon ist die bisher in den Krankenhausgebäudekomplex eingebundene historische Villa Viktoria (Burgfeldstraße 11), welche erhalten und für eine Wohnnutzung umgebaut und den Zielen und Vorgaben der neuen „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ entsprechend saniert werden soll. Des Weiteren sollen auf dem Areal als bauliches Ensemble fünf neue freistehende Wohngebäude errichtet werden.

Das Maß der baulichen Ausnutzung auf den Baugrundstücken wird durch eine gebäudebezogene, maximal zulässige Grundfläche reguliert, die in ihrer Gesamtheit eine Grundflächenzahl von 0,35 nicht überschreitet. Die festgesetzten Grundflächen orientieren sich hierbei einerseits an den Vorgaben des Vorhabenträgers und stehen zugleich im Verhältnis zur umgebenden Bebauungsdichte der benachbarten Grundstücke. In diesem Zusammenhang wurden zudem gebäudebezogene Baugrenzen definiert, welche sich eng an den Planvorhaben orientieren und zugleich die städtebauliche Eigenart des Gebietes planungsrechtlich sichern.

Die festgesetzte Gebäudehöhe sowie das Höchstmaß der Vollgeschosse erfolgten in Anpassung an die Planungen des Vorhabenträgers sowie an die Geländetopographie bzw. dokumentieren den Bestand (Villa Viktoria). In Anlehnung an die festgesetzten Gebäudehöhen wird jedoch eine Überschreitung um bis zu 1,00 m für die Errichtung von haustechnischen Anlagen auf den Dachflächen zugelassen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die technischen Anforderungen an moderne Hochbauten (Raumlüftung, Klimatisierung, Aufbauten für Photovoltaikanlagen, etc.) langfristig umsetzbar sind.

Die differenzierten Vorgaben zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, sollen in Verbindung mit den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen, zu einer städtebaulich positiven Fortführung des umgebenden Gebietscharakters im Sinne einer offenen, mäßig verdichteten Bauweise führen.

Auf Grund seiner städtebaulich integrierten Lage ist der Geltungsbereich an das örtliche Straßen- und Fußwege bzw. Fuß- und Radwegenetz angebunden. Die Unterbringung der ruhenden Verkehre auf den Baugrundstücken ist ausschließlich in den vom Vorhabenträger vorgesehenen Tiefgaragen zulässig.

Ziel und Zweck der Planung

Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich.

Dazu hat die Kanada Bau AG aus Braunschweig mit Schreiben vom 29.09.2014 beim Magistrat der Stadt Kassel einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes und die Nutzungsänderung innerhalb eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von Wohngebäuden unter besonderer Berücksichtigung des historisch bedeutsamen Villenviertels Mulang mit seinen örtlichen Gegebenheiten.

Die Flächen des Plangebietes (Flurstücke 137/4, 259/4, 261/4, 262/4, 286/4 und 287/4, Flur 16, Gemarkung Wahlershausen) liegen im Geltungsbereich des seit 14.12.1982 rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D, im Teil C, im Maßstab 1:5.000 und sind als Anlagen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" ausgewiesen. Das ca. 5.052 m² große Plangebiet liegt zwischen der Burgfeldstraße und der Wigandstraße und wird im Süden vom Küperweg begrenzt. Nach Norden schließen die bebauten Grundstücke Burgfeldstraße Nr. 9 und Wigandstraße Nr. 4 an.

Verfahren

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 "Burgfeldareal" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Flächen für Wohngebäude stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 23.02.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 wurde die Öffentlichkeit durch amtliche Bekanntmachung am 25.03.2015 darüber informiert, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann. Vom 25.03.2015 bis einschl. 02.04.2015 wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Diesbezüglich wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.07.2015 in der HNA ortsüblich bekannt gegeben.

Durch die Behandlung eingegangener Stellungnahmen während der Offenlage ergaben sich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen, die nicht zu einer erneuten Offenlage führten. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt.

Nach der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden redaktionell geändert bzw. zur Klarstellung ergänzt:

In der Begründung:

Kap. 7.6 Weltkulturerbe → Hinweis auf Lage in Pufferzone

Kap. 7.7 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang → Erläuterung der Abweichungen zur Gestaltungssatzung

Kap. 8.3 Artenschutz → Ergänzung zur Klarstellung (zeitlich bedingt spätere Erhebung des Fledermaus-Vorkommens)

Kap. 9.4 zu Grundstücksfreiflächen → Erläuterung zu den Schutzmaßnahmen bei den beiden zu erhaltenden Laubbäumen an der Wigandstraße

Allgemeine Hinweise, die während der TÖB-Beteiligung eingegangen sind, zu → Ver- und Entsorgung, Bergwerksfeld, Heilquellenschutzgebiet, Genehmigung für Tiefenbohrungen
Ergänzung der Begründung durch die Anlage „Dokumentation der Gebäudeentwicklung“

Im Vorhaben- und Erschließungsplan: Redaktionelle Änderung → Bestandsgebäude anstelle III Vollgeschosse entsprechend des Bestandes IV Vollgeschosse (ohne Veränderung der Gebäudehöhe).

Im Bebauungsplan

Festsetzung 1.1.6 sowie Nutzungsschablone Haus (B) → Bestandsgebäude anstelle III Vollgeschosse entsprechend des Bestandes IV Vollgeschosse
in C. HINWEISE Ergänzung → Braunkohlebergwerksfeld
Korrektur der Flurbezeichnung außerhalb des Geltungsbereiches.

Durchführungsvertrag

Ergänzt wird der Bebauungsplan durch einen Durchführungsvertrag gemäß §12 Baugesetzbuch. In diesem Vertrag sind die Durchführungsverpflichtung der baulichen Maßnahmen mit Finanzierung und zeitlicher Abfolge, Begrünungs-, Artenschutzmaßnahmen sowie Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und der Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen enthalten. Der Durchführungsvertrag wird dem Magistrat der Stadt Kassel, vor der Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung, vorgelegt.

gez.
Mohr

Kassel, 9. November 2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/4 "Burgfeldareal" Stadt Kassel, ST Bad Wilhelmshöhe

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Inhaltsübersicht

Anregungen und Hinweise der Ämter _____ Seiten 2 bis 14

Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange _____ Seiten 15 bis 29

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit _____ Seiten 30 bis 47

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung mit Schreiben vom 28.07.2015 bis einschließlich 11.09.2015)

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
1.	102 – Zukunftsburo	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
2.	28.08.2015 37 - Feuerwehr	2.1: aus brandschutztechnischer Sicht nehme ich zu vorliegender Planung wie folgt Stellung: 1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdreileiter zu erreichen ist (Feuerwehrezufahrt). 2. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Hufstellflachen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. 3. Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdreileiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben. 4. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405), mindestens 96 m ³ über 2 Stunden, über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. 5. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten. 6. Die Objekte sind Straßen- und zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen. 7. Die gültige „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen“ (Garagenverordnung – GaV) ist einzuhalten.	Beschlussempfehlung: Zu 2.1: Die Hinweise werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen und im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.

Ikd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
3.	31.07.2015 40 - Schulverwaltungsamt	<p>3.1: Bei der geplanten Bebauung ist mit einer Neuerrichtung von fünf zusätzlichen Wohngebäuden und insgesamt 46 neuen Wohnungen unterschiedlicher Größe zu rechnen. Die Art der Bebauung lässt vermuten, dass die Zielgruppe auch Familien mit Kindern sein können, aber nicht zum überwiegenden Teil. Ein Zuzug von Familien wäre aufgrund des Zuschnitts der Wohneinheiten möglich. Da nicht jede Familie ein Kind im Grundschulalter haben wird, soll als Prognose angenommen werden, dass durch die neue Bebauung circa 10 bis 15 Grundschulkindern in dieses Wohngebiet zuziehen werden. Ausgehend von den bisher festgelegten Grundschulbezirken kann das Baugebiet nur in den Grundschulbezirk der Grundschule Am Heideweg gegeben werden, da diese fußläufig zu erreichen ist. Der Schulweg würde circa 800 Meter betragen. Die Grundschule Am Heideweg ist eine drei- bis vierzügig geführte Schule. Laut der Einschulungsprognose für die Schule sind in den kommenden fünf Jahren durchgehend dreizügige Einschulungszahlen zu erwarten. Dies würde sich möglicherweise durch die geplante Bebauung ändern. Die Schule Am Heideweg hat eine Einschulungsquote von circa 0,64 %. Diese ungewöhnlich hohe Anzahl von Kindern, die nicht in ihrer vorgesehenen Grundschule eingeschult werden, erklärt sich durch die in der Nähe angesiedelten Privatschulen (Waldorfschule, Montessorischule, Freie Schule Kassel, Internationale Grundschule) und auch der Reformschule. Die voraussichtlich zuziehenden Kinder könnten in der Grundschule Am Heideweg untergebracht werden. Es ist davon auszugehen, dass einige Eltern auch private Schulen in der Umgebung wählen würden. Problematisch wird es im Bereich der Grundschulkindbetreuung. Die Schule Am Heideweg versucht bereits seit Jahren in das Programm ganztätig arbeitender Schulen (jetzt Pakt für den Nachmittag) aufgenommen zu werden. Entsprechende Anträge liegen dem Schulträger vor. Derzeit kann den Anträgen nicht entsprochen werden, da die dafür notwendigen räumlichen Voraussetzungen (Mensa und Betreuungsräume) fehlen. Zurzeit findet die Grundschulkindbetreuung in der Kita Herkules Kids und in dem in der Schule angesiedelten Hort Calluna statt.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 3.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
4.	10.09.2015 51 K - Jugendamt	<p>Beide Einrichtungen sind überfüllt und haben keine Kapazitäten um weitere Kinder aufzunehmen. Der Hort nutzt seit dem Schuljahr 2014/15 insgesamt 4 Räume der Schule. Eine weitere Nutzung von Räumen der Schule ist aus Kapazitätsgründen nicht mehr möglich.</p> <p>Ein warmes Mittagessen, welches Voraussetzung für ganztägig arbeitende Schulen ist, kann derzeit nur im Provisorium angeboten werden.</p> <p>Aus schulischer Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Burgfeldareal“. Es ist jedoch mit Engpässen in der Grundschulkindbetreuung für diesen Grundschulbezirk zu rechnen.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 4.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.	05.08.2015 (per e-mail) 62 - Vermessung und Geoinformation	<p>4.1: Bei dem geplanten Bauvorhaben „Burgfeldareal“ sehen wir die Belange von Kindern, Jugendlichen und Familien in Bezug auf zwei Aspekte berührt:</p> <p>4.2: Spielplatz Wir begrüßen es, dass auf der privaten Freifläche ein Spielplatz vorgesehen ist und empfehlen dem Bauherrn, die zuziehenden Familien bei der konkreten Gestaltung zu beteiligen.</p> <p>4.3: Betreuungsplätze wegen Zuzug von Kindern Bei den geplanten 46 Wohnungen rechnen wir mit dem Zuzug von jeweils etwa 10 Kindern in den Altersgruppen 0 bis 3, 3 - 6 und 6 - 9 Jahren. Dies werden wir in der Kitaplanung entsprechend berücksichtigen, sehen aber bezogen auf Krippen - und Kindergartenplätze keine größeren Schwierigkeiten. Möglicherweise kann es zu Engpässen in der Grundschulkindbetreuung kommen, wenn die Schule am Heideweg zusätzliche Klassenräume benötigt und dadurch Räume für die zur Zeit bestehende Grundschulkindbetreuung in der Schule fehlen.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 5.1: Der Hinweis wird beachtet. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Flurnummerierung wird im Plan entsprechend korrigiert.</p>
6.	631 - Stadtplanung	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
7.	632 - Bauaufsicht	Stellungnahme liegt nicht vor.	-

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
8.	31.08.2015	633 - Denkmalschutz	<p>Die Stellungnahme erfolgt analog zu der bereits getätigten Stellungnahme vom 20.04.2015 zum V+E-Plan – BP III/4 "Burgfeldareal".</p> <p>8.1: Bauliche Entwicklungen sollen die prägenden Strukturelemente nicht stören, sondern respektieren und entsprechend qualitativ voll ergänzen. (Auszug aus der aktuellen ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG für die Villenkolonie Mulang vom 13.10.2014)</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Zu 8.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beachtung der Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind Bestandteil und Ziel der Vorhabensplanung. Rechtlich ist die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang vom 04.12.2014 kein höherrangiges Recht gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sie gilt aufgrund ihres Rechtscharakters als städtebauliche Erhaltungssatzung und bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzung vielmehr unabhängig von Bebauungsplänen (vgl. auch § 2 Abs. 2 der Satzung).</p> <p>Beide stehen als Satzungen (§ 172 BauGB bzw. § 10 BauGB) gleichwertig nebeneinander. Im Falle einer Normenkollision (von gleichrangigen Normen) geht die zeitlich später erlassene Norm der zeitlich früher erlassenen Norm vor. Somit muss der Bebauungsplan als jüngere Satzung nicht alle Festsetzungen der älteren Gestaltungssatzung einhalten, sondern kann in begründeten Einzelfällen anderslautende Festsetzungen treffen. Auch bei Geltung der Erhaltungssatzung wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben gemäß § 173 (1) BauGB genehmigungsfähig wäre. Abweichungen zur Erhaltungssatzung werden in der Begründung zum Bebauungsplan Kap. 7.7 benannt und begründet.</p> <p>Die Vorgaben des Teil III Gestaltungssatzung werden von den Festsetzungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Grundsatz eingehalten. Insbesondere werden die Vorgaben zu den unbebauten Flächen, zu Einfriedungen, Abfallbehältern u.a. durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen beachtet.</p> <p>Die Dokumentation zur Entwicklung der Gebäudetypen wird als Anlage der Begründung beigefügt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>8.2: Neubauten müssen sich in ihrer Kubatur, Höhe und Geschossigkeit, Masse, bauliche Struktur, Farbigkeit, Dachlandschaft und Freiraumgestaltung den vorhandenen baulichen Gegebenheiten anpassen. Dringend erforderlich ist die Ausbildung einer geneigten Dachform die sich in Form, Neigung, Firstrichtung und Deckung in die umgebende Bebauung einfügt. Flachdächer würden den Charakter der Villenkolonie langfristig negativ beeinträchtigen und verfälschen (wie man an den vorhandenen Neubauten erkennen kann).</p>	<p>Zu 8.2: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Art der Nutzung entspricht der Wohnnutzung in der Umgebung. Die Neubauten beziehen sich in ihrer offenen Bauweise mit Einzelgebäuden und ihrer Verteilung der Baumassen auf die Gesetzmäßigkeiten des Siedlungsbildes im Quartier. Die Höhe der Gebäude als auch das Gliederungsprinzip der einzelnen Neubauten mit differenzierten Höhen, Gliederungen und Materialbekleidungen ist aus den Gesetzmäßigkeiten der denkmalgeschützten Bestandsbauten abgeleitet. Die sich ergebenden Vollgeschosszahlen sind, aufgrund der gegenüber historischen Geschosshöhen geringeren modernen Geschosshöhen, für die Beurteilung einer städtebaulichen Beeinträchtigung von untergeordneter Bedeutung (vgl. die ständige Rechtsprechung zum Einfügen gem. § 34 Abs. 1 BauGB). Vielmehr ist die festgesetzte Gebäudehöhe ausschlaggebend.</p> <p>Das Schutzziel der Gestaltungssatzung ist auch bei der Planung von Flachdächern dadurch gewahrt, dass - entgegen des aktuell vorhandenen für den Standort überdimensionierten Gebäudekomplexes mit Flachdach - durch die Neuplanung von 5 vergleichsweise kleinteiligen Wohngebäuden mit einzelnen Flachdächern eine städtebauliche, architektonische und auch landschaftliche Verbesserung eintritt. Ohne die Planung würde der vorhandene großflächige Gebäudekomplex bestehen bleiben und weiterhin die städtebauliche Situation und das Ortsbild/Landschaftsbild an der Wigandstraße und Burgfeldstraße negativ prägen. Die Dachausbildung mit Flachdächern auf zurückgesetzten Staffelfeschossen der Häuser A und C bis F beeinträchtigt die Eigenart des Gebietes nicht und berücksichtigt das weitere Umfeld, weil dieses auch durch historische Gebäude mit Flachdächern gebildet wird. Um eine architektonische Einfügung der Neubauten in das direkte Umfeld vertreten zu können</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
			<p>nen, ist je Gebäude ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss (mit flachem Gründach) vorgesehen, welches die Dachflächen der umgebenden Altbauten typologisch, jedoch mit einer modernen Architektursprache weiterentwickelt. Die vorgesehenen Flachdächer der Neubauten sind bewusst als neuzeitliche Dachform gewählt worden, mit deren Hilfe moderne Wohnraumkonzepte, energetische Optimierungen und zugleich ökologische Aspekte am Bau erreicht werden können. Abgesehen davon führt die geplante Bebauung zu einer deutlichen Verbesserung der bestehenden Situation, die durch die als städtebaulicher Fremdkörper wahrnehmbare Gebäudestruktur des Burgfeldkrankenhauses geprägt wird. Die Gestaltung der Gebäudefronten der Neubauten orientiert sich an der prägenden Umgebung.</p>
		<p>8.3: Für die Gestaltung der Fassaden an Neubauten sind einheitliche, der vorhandenen Struktur entsprechende angepasste Konzepte zu erarbeiten, die sich in Materialität, Farbgebung und Proportionen von Fenster- und Türformaten in den Bestand einfügen.</p>	<p>Zu 8.3: Der Anregung wurde gefolgt. Diese Gestaltungsziele sind integraler Bestandteil der Planung und werden verbindlich im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt. Die Wahl der Fassadenmaterialien, das Farbrepertoire und die proportionale Ausbildung der Fenster- und Türformate sind aus der Analyse der historischen Bausubstanz hergeleitet und unterstützen das Siedlungsbild sowie die Einfügung der Neubauten in das Quartier. Den Empfehlungen des Denkmalbeirates folgend, weist jeder Neubau auf der Basis der entwickelten Typologien eine individuelle Ausprägung auf und die Materialausbildung der Gebäudesockel wird mit quartierstypischer Materialität (Ziegel) und Farbgebung (oker/gelb/grau) auch in die Erdgeschossfassaden übernommen, zu Gunsten einer guten Proportionierung der Neubauten in Putz- und Ziegelflächen.</p>
		<p>8.4: Die vorhandenen Parzellenstrukturen sind beizubehalten. Die Positionen der Baukörper auf der Parzelle sind vom histori-</p>	<p>Zu 8.4: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Bezogen auf die überkommene Par-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
			<p>schen Bestand zu übernehmen. Prägende Elemente der Villenkolonie sind bei der Neugestaltung von Gartenanlagen zu berücksichtigen und einzubinden, z. B. Zäune und Einfriedungsmauern.</p>	<p>zellenstruktur entsprechen die Häuser A, B, D und E historischen Vorbildern der Parzellierung in der Stadtkarte von 1943. In der Darstellung der historischen Stadtkarte von 1943 sind für die Flächen des Plangebietes zwei Baukörper an der Burgfeldstraße (hier bereits das Gebäude der Villa Victoria erkenntlich) sowie zwei Baukörper an der Wigandstraße dargestellt. Im Schema des baukulturellen Erbes ist eine straßenseitig orientierte Bebauung durch Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand zu erkennen. Die Grundstücke weisen hierbei einen meist rechteckigen Zuschnitt auf, wobei die Grundstücksbreiten variieren. Haus F nimmt die umgebende historische Bebauung auf und entspricht dem historischen Gebäude Burgfeldstraße Nr. 9. Lediglich das Haus C entspricht nicht der historischen Struktur, führt aber andererseits auch nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Die Schaffung bzw. Bereitstellung von Wohnraum in maßvoller Verdichtung in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Auslastung vorhandener Infrastrukturen wird für diesen als Konversionsfläche eingestuft Standort höher gewichtet, als die bereits unterbrochene historische „Blockstruktur“. Es wird davon ausgegangen, dass auch insoweit eine Genehmigungslage gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht.</p> <p>Zu 8.5: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Die Vorgabe der Gestaltungssatzung, dass Tiefgaragen unter dem Gebäude anzuordnen sind (§ 10 Abs. 6), kann bei Realisierung der vorliegenden Planung nicht durchgehend eingehalten werden. Grundsätzlich werden die Tiefgaragen unter den Neubauten angeordnet und lediglich unter den dazwischenliegenden Bereichen verbunden. In Verbindung mit den vorgesehenen Baukörpern.</p>
			<p>8.5: Stellplätze sind ggf. so auf dem Grundstück einzubringen, dass das Gesamtkonzept „Vorgarten“ nicht beeinträchtigt wird, zudem sind Tiefgaragen unter dem Gebäude anzuordnen und die Einfahrten auf das benötigte Minimum zu reduzieren.</p>	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
			<p>pern müssten anderenfalls 5 einzelne Tiefgaragen mit jeweils 5 unterschiedlichen Zufahrtstrampen ausgeführt werden, deren Umsetzung verkehrstechnisch problematisch ist und zugleich zu einer Zäsur der Vorgartenbereiche führen würde. Die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen würde zudem eine deutlich geringere Durchgrünung der derzeit stark überbauten/befestigten Grundstücksflächen ermöglichen. Das planerische Ziel, hier eine parkähnliche Ausgestaltung der Freiflächen zu verwirklichen (i.S.d. § 5 Abs. 5 der Gestaltungssatzung), würde konterkariert. Daher ist im Rahmen der Bauleitplanung davon auszugehen, dass die teilweise Abweichung von § 10 Abs. 6 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung auf Ebene der Baugenehmigungen gem. § 63 Abs. 1 HBO zuzulassen wäre und die Planung auch unter diesem Gesichtspunkt städtebaulich erforderlich ist. Die Schutzziele der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden durch die unterirdischen und begrünten Tiefgaragen auch zwischen den Gebäuden ebenso gut, wenn nicht sogar besser erfüllt als bei der Errichtung jeweils einzelner Zufahrten in den von § 10 Abs. 1 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ebenfalls geschützten Vorgartenbereichen. Nachbarliche Interessen sind durch die Zulassung der unterirdischen und begrünten Tiefgaragen zwischen den Gebäuden im Inneren des Baugrundstücks nicht in erheblichem Umfang betroffen. Infolgedessen wird der Zulassung der Tiefgaragen in den zwischen den Gebäuden liegenden Bereichen, im Interesse einer besseren verkehrstechnischen Lösung, zum Schutz der Vorgartenbereiche und des Ortsbildes, den Vorzug gegeben.</p>
9.	<p>11.09.2015 634 - Landschaftsplanung</p>	<p>9.1: Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen folgende Bedenken:</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 9.1: Die Bedenken werden ausgeräumt. Am 13.10.2015 fand zwischen dem Planungsamt, der Landschaftsplanung und dem stellvertr. Leiter des Umwelt- und Gartenamt ein Abstimmungsge-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>9.2: Die oftmals großzügig angelegten, parkartigen Gärten in der Villenkolonie Mulang sind geprägt von großem Baumbestand, teilweise mit seltenen Baumarten. Eine angemessene Ausstattung der Freiflächen mit Bäumen ist bei dieser geplanten baulichen Dichte - entgegen der Plandarstellung - nicht möglich. Bei Baumpflanzungen sind Mindestabstände zu Gebäuden, die Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse in den Wohnungen sowie gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen, so dass im Ergebnis die dargestellten und erforderlichen Baumpflanzungen zu einem großen Teil nicht - oder zumindest nicht in der dargestellten Größe - realisierbar sind.</p> <p>9.3: Der Erhalt des vorhandenen Zuckerahorn und des Trompetenbaumes an der Wigandstraße ist bei der vorliegenden Gebäudestellung und Tiefgaragenplanung definitiv nicht möglich. Wir weisen darauf hin, dass der Erhalt der Bäume im Fachbeitrag Artenschutz Grundlage für die Feststellung ist, dass die projektbedingten Veränderungen nicht zu einer Beeinträchtigung der lokalen Fledermauspopulationen führen und damit die Verbotstatbestände gemäß § 44ff Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.</p>	<p>spräch statt, in dem die angesprochenen Themen behandelt und wie folgt abgestimmt wurden.</p> <p>Zu 9.2: Weder im Vorhaben- und Erschließungsplan, noch in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die anzupflanzenden Laubbäume zeichnerisch verortet. Die gemäß Festsetzung 1.4.3 anzupflanzenden 14 Laubbäume werden überwiegend im Umfeld des geplanten Spielplatzes sowie innerhalb der Vorgartenbereiche seitlich der Neubauten entlang der Wigandstraße sowie des Küperweges angepflanzt. Hierbei werden die Grundstücksflächen, welche durch die Flächen der Tiefgaragen unterbaut sind, nicht beansprucht. Die nach Hessischem Nachbarrecht einzuhaltenen Grenzabstände werden gewahrt. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass ein qualifizierter Freiflächenplan zu erstellen ist und dieser sowie die zu verwendende Laubbaumart mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen sind.</p> <p>Zu 9.3: Der Erhalt der beiden Laubbäume ist ein freiraumplanerisches Ziel des Investors und ein stadtgestalterisches Erhaltungsziel der Stadtplanung zur Grüneinbindung der Neubauten, zur Wahrung der Gebietscharakteristik und zur Minimierung der artenschutzrechtlich bedingten Eingriffe. Gemäß der Festsetzung 1.4.2 sind die zu erhaltenen Bäume einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen. Zum Schutz der beiden Laubbäume werden nach fachlicher Überprüfung Maßnahmen nach RAS LP 4 (1999) sowie gemäß der ZTV-Baumpflege (2001) notwendig. Während der Vegetationsruhe 2015/16 wird ein den Habitus der Bäume berücksichtigender Rückschnitt der Kronen durchgeführt sowie Wurzelvorhänge errichtet. Diese Maßnahmen werden durch ein</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Folgende Vorgaben sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:</p> <p>9.4: Gemäß § 10 Abs. 6 der Gestaltungssatzung Mulang sind Tiefgaragen unter dem Gebäude anzuordnen. Wenn hiervon abgewichen werden soll, sind Tiefgaragen mit einem Substrataufbau von mindestens 80 cm zu versehen, um zumindest die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen in diesen Bereichen zu ermöglichen.</p>	<p>fachlich qualifiziertes Landschaftsbauunternehmen, welches vom Investor beauftragt wird, durchgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bestandsbäume bei Beachtung der notwendigen Maßnahmen nicht nachhaltig geschädigt werden.</p> <p>Für die Durchführung der vorgenannten Schutzmaßnahmen wurde vom Bauherrn bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung nach der Baumschutzsatzung beantragt (Antrag vom 03.11.2015).</p> <p>Im Falle einer Abgängigkeit ist die artenschutzrechtliche Funktion auch bei einem Wegfall von einem der drei zu erhaltenden Großbäume sowohl aus Sicht der Fledermausfauna als auch aus Sicht der Vogelfauna insofern weiter gegeben, dass die lokalen Populationen der jeweils vorkommenden Arten nicht erheblich betroffen sind. Gemäß Festsetzung 1.4.2 sind überdies abgängige Bäume durch standorttypische Gehölze zu ersetzen.</p> <p>Zu 9.4: Die Tiefgaragen sind unter den Gebäudegruppen Wigandstraße und Küperweg angeordnet. Die Vorgabe der Gestaltungssatzung, dass Tiefgaragen unter dem Gebäude anzuordnen sind (§ 10 Abs. 6), kann bei Realisierung der vorliegenden Planung nicht durchgehend eingehalten werden. Grundsätzlich werden die Tiefgaragen unter den Neubauten angeordnet und lediglich unter den dazwischenliegenden Bereichen verbun- den. In Verbindung mit den vorgesehenen Baukör- pern müssten anderenfalls 5 einzelne Tiefgaragen mit jeweils 5 unterschiedlichen Zufahrtsrampen ausgeführt werden, deren Umsetzung verkehrs- technisch problematisch ist und zugleich zu einer Zäsur der Vorgartenbereiche führen würde. Die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen würde zudem eine deutlich geringere Durchgrünung der derzeit stark überbauten/befestigten Grundstücksflächen</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
			<p>ermöglichen. Das planerische Ziel, hier eine parkähnliche Ausgestaltung der Freiflächen zu verwirklichen (i.S.d. § 5 Abs. 5 der Gestaltungsatzung), würde konterkariert. Gemäß Festsetzung 2.2.1 ist eine Mindestüberdeckung der Oberflächen der Tiefgaragen von 30 cm festgesetzt, auf denen keine Anpflanzung von Laubbäumen vorgesehen ist. Die Schutzziele der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden durch die unterirdischen und begrünten Tiefgaragen auch zwischen den Gebäuden ebenso gut, wenn nicht sogar besser erfüllt als bei der Errichtung jeweils einzelner Zufahrten in den von § 10 Abs. 1 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ebenfalls geschützten Vorgartenbereichen. Nachbarliche Interessen sind durch die Zulassung der unterirdischen und begrünten Tiefgaragen zwischen den Gebäuden im Inneren des Baugrundstücks nicht in erheblichem Umfang betroffen. Infolgedessen wird der Zulassung der Tiefgaragen in den zwischen den Gebäuden liegenden Bereichen, im Interesse einer besseren verkehrstechnischen Lösung, zum Schutz der Vorgartenbereiche und des Ortsbildes, den Vorzug gegeben.</p> <p>Zu 9.5: Entsprechende Schutzmaßnahmen während und vor der Bauzeit sind vorgesehen und werden im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Zu 9.6: Für den Erhalt der Bäume und die zukünftige Gestaltung der Außenanlagen wird ein Fachplaner hinzugezogen. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass ein qualifizierter Freiflächenplan zu erstellen ist und dieser sowie die zu verwendende Laubbaumart mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen sind.</p> <p>Zu 9.7: Die benannten CEF-Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.</p>
		<p>9.5: Die vorhandenen Baumbestände – insbesondere der Ahorn und der Trompetenbaum an der Wigandstraße, aber auch die Baumbestände auf den angrenzenden Nachbargrundstücken - sind bei der Planung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>9.6: Zur Vermeidung von Fehlplanungen (Vgl. B-Plan Areal ehemaliges Stadtbad Mitte) ist ein Fachplaner für den Erhalt der Bäume und die zukünftige Gestaltung der Außenanlagen zu beauftragen.</p> <p>9.7: Die im Fachbeitrag Artenschutz aufgeführten CEF-Maßnahmen sind im Bebauungsplan zu sichern.</p>	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
	9.8:	Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in den Gebäuden zu integrieren.	Zu 9.8: Gemäß Festsetzung 2.4.2 sind die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zu integrieren und gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen. Diese Festsetzung ist den Vorgaben der Gestaltungssatzung (§ 10 Abs. 3) entnommen.
	9.9:	Auch bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) zu bewerten und in der Abwägung einzustellen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend zu ergänzen.	Zu 9.9: Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Unter Kapitel 8.2 der Begründung sind die Auswirkungen der Umweltbelange dargestellt. Eine weitergehende Untersuchung im Sinne einer Vorprüfung des Einzelfalls findet nur für Vorhaben im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Anwendung, die jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist.
	9.10:	Wegen der besonders sensiblen Lage im Nahbereich des Weltkulturerbes und der besonderen Anforderungen an das Landschaftsbild empfehlen wir, im Zuge der weiteren Bearbeitung die Anfertigung eines Geländemodells zu erbitten.	Zu 9.10: Ein Geländemodell im Maßstab 1:500 nach Vermessungsdaten wurde erstellt. Die Gebäude sind dem Planungsstand entsprechend auf dem Gelände im Modell dargestellt.
10.	66 - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
11.	04.08.2015 70 - Die Stadtreiniger Kassel	11.1: Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Stadtreiniger keine Bedenken.	Beschlussempfehlung: Zu 11.1: Wird zur Kenntnis genommen.
12.	25.08.2015 71 - KASSELWASSER	12.1: Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen seitens KASSELWASSER grundsätzlich keine Einwände. Wir bitten jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 9.3 zu ergänzen, dass das Areal über die vorhandenen Mischwasserkanäle in den umgebenden Straßen entwässert werden kann. 12.2: Da keine öffentlichen Flächen im Gebiet zu entwässern sind, ist der Neubau von öffentlichen Abwasseranlagen nicht erforderlich.	Beschlussempfehlung: Zu 12.1: Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis, dass das Plangebiet über die vorhandenen Mischwasserkanäle in den umgebenden Straßen entwässert werden kann wird in der Begründung unter Kap. 9.3 ergänzend aufgenommen. Zu 12.2: Wird zur Kenntnis genommen. Ein Verweis auf die Abwasserbeseitigungssatzung

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>lich. Die Entwässerung ist demzufolge durch den Bau von Privatkanälen sicherzustellen. Hierfür ist gemäß der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel bei KASSELWASSER, Sachgebiet Grundstücksentwässerung und Gewässer, ein Entwässerungsantrag zu stellen. Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass bei einer gemeinsamen Nutzung von Privatkanälen entsprechende Rechte im Grundbuch oder mittels Baulast zu sichern sind.</p> <p>12.3: Die vorgesehene Dachbegrünung verzögert den anfallenden Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet und wird seitens KASSELWASSER ausdrücklich begrüßt.</p> <p>12.4: Unter Berücksichtigung der im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Flächenbilanz einschl. der Dachbegrünung, kann in diesem Fall auf weitere Regenrückhaltemaßnahmen im Gebiet verzichtet werden.</p> <p>12.5: Hinsichtlich möglicher Anregungen aus dem Bereich der Wasserversorgung, bitten wir direkt die Städtischen Werke Netz + Service GmbH am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>besteht bereits unter C. Hinweise (1) des Bebauungsplanes. Weiterführende grundbuchliche Regelungen werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens getroffen.</p> <p>Zu 12.3: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 12.4: Der Hinweis wird ergänzend in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 12.5: Der Bitte wurde bereits entsprochen. Die Städtischen Werke Netz + Service GmbH wurde am Verfahren beteiligt.</p>
13.	VF - Frauenbüro	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 28.07.2015 bis einschließlich 11.09.2015)**

lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
14.	BUND Kreisgeschäftsstelle Wilhelmsstraße 2, 34117 Kassel	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
15.	BUND Hessen e.V. Ostbahnhofstr. 13, 60314 F.a.M	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
16.	Deutsche Telekom Technik GmbH Am Fieseler Werk 19-23, 34253 Lohfelden	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
17.	17.09.2015 E.ON Kraftwerke GmbH Kleingeliser Straße 2 34582 Borken	17.1: Gegen das geplante Vorhaben gibt es aus unserer Sicht keine Einwände. Nach dem Grubenbild befindet sich das Plangebiet im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) "Vereinigte Glückauf". Im benannten Gebiet wurde allerdings, nach den hier vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben. Die überlassenen Unterlagen geben wir Ihnen zu unserer Entlastung zurück.	Beschlussempfehlung: Zu 17.1: Der Hinweis, dass sich das Plangebiet im Bereich eines Braunkohlebergwerksfeld befindet, wird als Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Die weitergehenden Informationen werden unter den Hinweisen des Bebauungsplanes bzw. in die Begründung aufgenommen.
18.	25.08.2015 Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG Königstor 3-13, 34117 Kassel	18.1: Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine Einwände.	Beschlussempfehlung: Zu 18.1: Wird zur Kenntnis genommen.
19.	11.09.2015 Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung Kurfürstenstraße 9, 34117 Kassel	19.1: 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.	Beschlussempfehlung: Zu 19.1: Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Kurhessentherme Kassel Wilhelmshöher Allee 361 34131 Kassel	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
21.	Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen e.V. Friedenstr.26, 35578 Wetzlar	Stellungnahme liegt nicht vor.	-

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
22.	10.08.2015	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Marburg Ketzerbach 10, 35037 Marburg/Lahn	<p>22.1: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat dem Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes zugestimmt. Das Landesamt für Denkmalpflege als zuständige Fachbehörde nimmt zu dem Entwurf folgendermaßen Stellung:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenkolonie Mulang". Diese wird in der Denkmaltopographie Kassel III beschrieben und bewertet. Insbesondere die Bebauung in der Burgfeldstrasse, die an das zu beplanende Gebiet angrenzt wird besonders gewürdigt. (S.396-401)</p> <p>Um die Besonderheit der Villenkolonie zu bewahren hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel in Ihrer Sitzung vom 13.10.2014 eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang beschlossen.</p> <p>Hier heißt es in § 5 (1): Neubauten müssen sich in der Bauweise, der Verteilung der Baumassen, der Dachausbildung, der Gebäudehöhe ... in die vorhandene Bebauung so einfügen, dass die Eigenart des Gebietes nicht beeinträchtigt und das prägende Umfeld berücksichtigt wird."</p> <p>In § 7 (1) Dächer heißt es: "Dächer sind nach Form, Firstrichtung und Dachneigung sowie in der Art und Farbe der Dachdeckung und Dachaufbauten der das Villengebiet prägenden Nachbarbebauung anzupassen."</p> <p>Nach Ansicht des Unterzeichners nehmen die Planungen mit ihren Dächern auf die benannten Paragraphen der Satzung keine erkennbare Rücksicht. Das dies beabsichtigt ist, lässt sich aus der Begründung herleiten, in der es dazu heißt: "Die Neubauten sollen, entgegen der umgebenden Dachlandschaft, mit einem extensiv begrüntem Flachdach ausgebildet werden." (Seite 8)</p> <p>Aus denkmalfachlicher Sicht sollte es Ziel sein, die Planung hinsichtlich der Dachlandschaft und die Einbettung in das bauliche Umfeld zu überprüfen, bzw. zu modifizieren.</p>	<p>Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen:</p> <p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Zu 22.1: Die Anregungen werden zurückgewiesen. Begründung: Rechtlich ist die Erhaltungs- und Gestaltungsatzung für die Villenkolonie Mulang vom 04.12.2014 kein höherrangiges Recht gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sie gilt aufgrund ihres Rechtscharakters als städtebauliche Erhaltungssatzung und bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzung vielmehr unabhängig von Bebauungsplänen (vgl. auch § 2 Abs. 2 der Satzung). Beide stehen als Satzungen (§ 172 BauGB bzw. § 10 BauGB) gleichwertig nebeneinander. Im Falle einer Normenkollision (von gleichrangigen Normen) geht die zeitlich später erlassene Norm der zeitlich früher erlassenen Norm vor. Somit muss der Bebauungsplan als jüngere Satzung nicht alle Festsetzungen der älteren Gestaltungssatzung einhalten, sondern kann in begründeten Einzelfällen anderslautende Festsetzungen treffen. Auch bei Geltung der Erhaltungssatzung wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben gemäß § 173 (1) BauGB genehmigungsfähig wäre. Abweichungen zur Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung werden in der Begründung zum Bebauungsplan Kap. 7.7 benannt und begründet.</p> <p>Die Vorgaben des Teil III Gestaltungssatzung werden von den Festsetzungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Grundsatz eingehalten. Insbesondere werden die Vorgaben zu den unbebauten Flächen, zu Einfriedungen, Abfallbehältern u.a. durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen beachtet.</p> <p>Den Empfehlungen des Denkmalbeirates folgend, weist jeder Neubau auf der Basis der entwickelten Typologien eine individuelle Ausprägung auf und die Materialausbildung der Gebäudesockel wird mit quartierstypischer Materialität (Ziegel) und Farbigkeit (oker/gelb/grau) auch in die Erdgeschossfassaden übernommen, zu Gunsten einer guten Pro-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
			<p>portionierung der Neubauten in Putz- und Ziegelflächen. Die Dokumentation zur Entwicklung der Gebäudetypen wird zur Verdeutlichung als Anlage der Begründung beigefügt.</p> <p>Die Art der Nutzung entspricht der Wohnnutzung in der Umgebung. Die Neubauten beziehen sich in ihrer offenen Bauweise mit Einzelgebäuden und ihrer Verteilung der Baumassen auf die Gesetzmäßigkeiten des Siedlungsbildes im Quartier. Die Höhe der Gebäude als auch das Gliederungsprinzip der einzelnen Neubauten mit differenzierten Höhen, Gliederungen und Materialbekleidungen ist aus den Gesetzmäßigkeiten der denkmalgeschützten Bestandsbauten abgeleitet. Die sich ergebenden Vollgeschosshöhen sind, aufgrund der gegenüber historischen Geschosshöhen geringeren modernen Geschosshöhen, für die Beurteilung einer städtebaulichen Beeinträchtigung von untergeordneter Bedeutung (vgl. die ständige Rechtsprechung zum Einfügen gem. § 34 Abs. 1 BauGB). Vielmehr ist die festgesetzte Gebäudehöhe ausschlaggebend.</p> <p>Das Schutzziel der Gestaltungssatzung ist auch bei der Planung von Flachdächern dadurch gewahrt, dass - entgegen des aktuell vorhandenen für den Standort überdimensionierten Gebäudekomplexes mit Flachdach - durch die Neuplanung von 5 verschiedenen kleinteiligen Wohngebäuden mit einzelnen Flachdächern eine städtebauliche, architektonische und auch landschaftliche Verbesserung eintritt. Ohne die Planung würde der vorhandene großflächige Gebäudekomplex bestehen bleiben und weiterhin die städtebauliche Situation und das Ortsbild/Landschaftsbild an der Wigandstraße und Burgfeldstraße negativ prägen. Die Dachausbildung mit Flachdächern auf zurückgesetzten Staffelfelgeschossen der Häuser A und C bis F beeinträchtigt die Eigenart des Gebietes nicht und be-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
			<p>rücksichtigt das weitere Umfeld, weil dieses auch durch historische Gebäude mit Flachdächern gebildet wird. Um eine architektonische Einfügung der Neubauten in das direkte Umfeld vertreten zu können, ist je Gebäude ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss (mit flachem Gründach) vorgesehen, welches die Dachflächen der umgebenden Neubauten typologisch, jedoch mit einer modernen Architektursprache weiterentwickelt. Die vorgesehenen Flachdächer der Neubauten sind bewusst als neuzeitliche Dachform gewählt worden, mit deren Hilfe moderne Wohnraumkonzepte, energetische Optimierungen und zugleich ökologische Aspekte am Bau erreicht werden können. Abgesehen davon führt die geplante Bebauung zu einer deutlichen Verbesserung der bestehenden Situation, die durch die als städtebaulicher Fremdkörper wahrnehmbare Gebäudestruktur des Burgfeldkrankenhauses geprägt wird. Die Gestaltung der Gebäudefronten der Neubauten orientiert sich an der prägenden Umgebung.</p> <p>Bezogen auf die überkommene Parzellenstruktur entsprechen die Häuser A, B, D und E historischen Vorbildern der Parzellierung in der Stadtkarte von 1943. In der Darstellung der historischen Stadtkarte von 1943 sind für die Flächen des Plangebietes zwei Baukörper an der Burgfeldstraße (hier bereits das Gebäude der Villa Victoria erkenntlich) sowie zwei Baukörper an der Wigandstraße dargestellt. Im Schema des baukulturellen Erbes ist eine straßenseitig orientierte Bebauung durch Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand zu erkennen. Die Grundstücke weisen hierbei einen meist rechteckigen Zuschnitt auf, wobei die Grundstücksbreiten variieren. Haus F nimmt die umgebende historische Bebauung auf und entspricht dem historischen Gebäude Burgfeldstraße Nr. 9. Lediglich das Haus C entspricht nicht der historischen Struktur, führt aber</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
23.	20.08.2015 Regierungspräsidium Kassel Dez. 21/2L Regionalplanung, Siedlungswesen Steinweg 6, 34117 Kassel	23.1: Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt; aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o. g. Bauleitplanung keine Bedenken. Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften.	Beschlussempfehlung: andererseits auch nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Die Schaffung bzw. Bereitstellung von Wohnraum in maßvoller Verdichtung in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Auslastung vorhandener Infrastrukturen wird für diesen als Konversionsfläche eingestuft. Standort höher gewichtet, als die bereits unterbrochene historische „Blockstruktur“. Es wird davon ausgegangen, dass auch insoweit eine Genehmigungslage gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht.
24.	18.08.2015 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung Steinweg 6, 34117 Kassel	24.1: Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt. Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten. Hinweise und Anregungen werden nicht vorgebracht. Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.	Beschlussempfehlung: Zu 23.1: Wird zur Kenntnis genommen. Beschlussempfehlung: Zu 24.1: Wird zur Kenntnis genommen.
25.	17.08.2015 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	25.1: Grundwasserschutz, Wasserversorgung Der Geltungsbereich des o.a. Planungsvorhaben befindet sich, wie richtig in den Unterlagen wiedergegeben, innerhalb der quantitativen Schutzzone B1- Innere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.	Beschlussempfehlung: Zu 25.1: Wird zur Kenntnis genommen. Die Information wurde bereits im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>25.2: Die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der v.g. Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden.</p> <p>25.3: Lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.</p> <p>25.4: Bei Beachtung dieser Hinweise bestehen aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes keine Bedenken gegen das o.a. Planungsvorhaben auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen.</p> <p>25.5: Der geplante Rückbau der vorhandenen Krankenhausbebauung ist unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften unter Einbeziehung meines Dezernates 32.1 „Abfallwirtschaft“ durchzuführen.</p> <p>25.6: Altlasten, Bodenschutz Aus Sicht des Dezernates 31.1, Fachbereich „Altlasten / Bodenschutz“ bestehen in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Zu 25.2: Der Hinweis wird in der Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 25.3: Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 25.4: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 25.5: Wird zur Kenntnis genommen. Die Abbruchgenehmigung wurde von der Bauaufsicht der Stadt Kassel am 16.10.2015, mit Ergänzung vom 27.10.2015 erteilt.</p> <p>Zu 25.6: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
26.	04.08.2015 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 34 Bergaufsicht Hubertusweg 19, 36251 Bad Hersfeld	<p>26.1: Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem Bebauungsplan Nr. III / 4 „Burgfeldareal“ nicht entgegen.</p> <p>26.2: Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nach Prüfung hier vorhandener Unterlagen das betroffene Gebiet von einem Bergwerksfeld auf Braunkohle der Vereinigte Glückauf, Pächter: E.ON, Kraftwerk und Bergbau, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken, sowie von einem Bergwerksfeld auf Sole der Thermalsole-Quelle Wilhelmshöhe, Kurhessentherme Kassel, Wilhelmshöher Allee 361, 34131 Kassel, überdeckt wird. Es wird empfohlen, die jeweiligen Bergwerkseigentümer zu der Planung zu hören.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 26.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 26.2: Der Anregung wurde gefolgt. Die Bergwerkseigentümer wurden mit Schreiben vom 04.09.2015 gesondert um eine Stellungnahme gebeten. Die EON Kraftwerke Borken teilte am 17.09.15 mit, dass gegen das geplante Vorhaben aus deren Sicht keine Einwände bestehen.</p>
27.	13.08.2015 (per e-mail) Städtische Werke Netz + Service GmbH Königstor 3-13, 34117 Kassel	<p>27.1: Die Städtische Werke Netz + Service GmbH hat keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn Bothe, Tel.: (0561) 5745-1764.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 27.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
28.	27.08.2015/ !!Eingang der Stellungnahme am 23.09.15!! Umwelt- und Gartenamt UNB / UWB	<p>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde (-6722-) 28.1: Aus unserer Sicht bestehen weder Einwände noch Anregungen.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde (-6725-) 28.2: Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen grundsätzliche Bedenken.</p> <p>28.3: Das Plangebiet liegt im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang. Die Satzung dient "der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Das Gebiet verfügt über Stadtbildqualitäten in einer größeren Anzahl baulicher Anlagen von künstlerischem und von geschichtlichem Wert die im Zusammenhang als Ensemble oder Einzelobjekte die Gestalt des durchgrüntem Villenviertels am Bergpark Wilhelmshöhe prägen. Der baukulturelle Charakter des Villengebiets mit seiner offenen, stark durchgrüntem Bauungsstruktur soll trotz weiterer Entwicklungen erhalten bleiben. Mit der Satzung wird das Ziel der Sicherung und Entwicklung des baukulturellen Charakters des Villengebietes verfolgt".</p> <p>Der durchgrünte Charakter der Villenkolonie ist von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturschutz. Gemäß § 5 der Satzung müssen sich „Neubauten ... in der Bauweise, der Verteilung der Baumassen, der Dachausbildung, der Gebäudehöhe und der Gestaltung der Gebäudefronten einschließlich der Farbgebung in die vorhandene Bebauung so einfügen, dass die Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt und das prägende Umfeld berücksichtigt wird. ..."</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 28.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Zu 28.2: Die Bedenken werden ausgeräumt. Am 13.10.2015 fand zwischen dem Planungsamt, der Landschaftsplanung und dem stellvert. Leiter des Umwelt- und Gartenamt ein Abstimmungsgespräch statt, in dem die angesprochenen Themen behandelt und wie folgt abgestimmt wurden.</p> <p>Zu 28.3: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Baumbestand 28.4: Aus dem Auszug der oben zitierten Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird deutlich, dass die oftmals großzügig angelegten, parkartigen Gärten von großem Baumbestand mit ausladenden Kronen geprägt waren. Eine angemessene Ausstattung der Freiflächen mit Bäumen ist nach dem vorliegenden Entwurf zwar geplant, aber faktisch nicht möglich.</p>	<p>Zu 28.4: Die Bedenken werden entkräftet. In der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird die durchgrünte Bauungsstruktur erwähnt, ohne Bezug auf die Art oder Größe von Bäumen zu nehmen. Eine angemessene Ausstattung der Freiflächen mit Bäumen ist sehr wohl möglich, da</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Dies begründet sich zum einen darin, dass das Plangebiet zu einem erheblichen Teil mit Tiefgaragen unterbaut werden soll, ein Substrataufbau aber lediglich mit 30 cm Aufbaustärke im B-Plan vorgegeben wird. Selbst bei einem Substrataufbau von statisch maximal möglicher Stärke ist in diesen Bereichen die Pflanzung großkroniger Bäume ausgeschlossen.</p> <p>Auf den übrigen Freiflächen sind die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken und die Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse in den geplanten Wohngebäuden zu berücksichtigen, so dass im Ergebnis die dargestellten Baumpflanzungen zu einem sehr großen Teil nicht realisierbar sind.</p> <p>Dies ist besonders problematisch im Hinblick auf die im Artenschutzgutachten durchgeführte Konfliktanalyse, die von der Annahme ausgeht, dass die Neupflanzung von 14 Laubbaumhochstämmen möglich ist. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass das Gutachten vor diesem Hintergrund überarbeitet werden müsste, sofern keine Änderungen im B-Plan in Bezug auf die Realisierbarkeit der Neupflanzungen getroffen werden.</p> <p>28.5: Der Erhalt des vorhandenen Zuckerahorns und des Trompetenbaumes an der Wigandstraße ist bei der vorliegenden Gebäudestellung und Tiefgaragenplanung definitiv nicht möglich. Zur Vermeidung von Fehleinschätzungen zum Erhalt der Bäume und der Gestaltung der Außenanlagen (vgl. B-Plan Areal ehemaliges Stadtbad Mitte) ist die vorliegende Planung daher durch einen Fachplaner zu prüfen. Wir weisen darauf hin, dass der Erhalt der Bäume im Fachbeitrag Artenschutz als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme festgelegt wurde, weshalb der langfristigen Sicherung dieser Bäume eine übergeordnete Bedeutung zukommt. Ist dies nicht möglich, müssen die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Fachbeitrag Artenschutz neu konzipiert werden.</p>	<p>für die im Bebauungsplan festgesetzten anzupflanzenden 14 Laubbäume eine Freifläche von insgesamt ca. 1.750 m² (ohne begrünte Tiefgaragen) zur Verfügung steht. Es ist nicht vorgesehen, auf den begrünten Tiefgaragen Bäume anzupflanzen, da dies kein geeigneter Standort für Bäume ist. Demgemäß wurde im Bebauungsplan eine Substrataufbaustärke von 30 cm vorgegeben.</p> <p>Auch mit Beachtung der Lichtverhältnisse in den Wohngebäuden sowie der maßgeblichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken ist die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzung problemlos möglich. Eine Überarbeitung des Artenschutzgutachtens ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass ein qualifizierter Freiflächenplan zu erstellen ist und dieser sowie die zu verwendende Laubbaumart mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen sind.</p> <p>Zu 28.5: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Der Erhalt des vorhandenen Zuckerahorns und des Trompetenbaumes an der Wigandstraße ist bei Anwendung der maßgeblichen Schutzmaßnahmen während und vor der Bauzeit (wie z.B. Wurzelvorhang) gewährleistet.</p> <p>Zum Schutz der beiden Laubbäume werden nach fachlicher Überprüfung Maßnahmen nach RAS LP 4 (1999) sowie gemäß der ZTV-Baumpflege (2001) notwendig. Während der Vegetationsruhe 2015/16 wird ein den Habitus der Bäume berücksichtigender Rückschnitt der Kronen durchgeführt sowie Wurzelvorhänge errichtet. Diese Maßnahmen werden durch ein fachlich qualifiziertes Landschaftsbauunternehmen, welches vom Investor beauftragt wird, durchgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bestandsbäume bei Beachtung der notwendigen Maßnahmen nicht nachhaltig geschädigt werden. Für die Durchführung der vor genannten Schutzmaßnahmen wurde vom Bauherrn bei der Unteren Naturschutzbehörde eine</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Landschaftsbild</p> <p>28.6: In Bezug auf das Landschaftsbild sind die Gebäude als überdimensioniert anzusehen. Gemäß § 5 Abs. 4 der Gestaltungssatzung soll moderne Architektur nicht in Konkurrenz zu bestehenden Gebäuden treten. In Bezug auf das Straßenbild der Wigandstraße und besonders in Bezug auf das historische Gebäude Wigandstraße 4 ist diese Anforderung definitiv nicht erfüllt. Auch in der Burgfeldstraße sind die baulichen Proportionen nicht stimmig.</p> <p>Auf dem Luftbild aus dem Jahr 1945 ist die Parzellierung der Grundstücke deutlich zu erkennen. Die Gebäude waren straßenbegleitend angeordnet, die hinteren Grundstücksbereiche waren durchgrünt. Dies ist durch die Stellung des mittleren Gebäudes am Küperweg nicht möglich. Gemäß § 5 Abs. 2 der Gestaltungssatzung ist „die überkommene Parzellenstruktur ... zu erhalten. Zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung eines Ensembles und zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des gewachsenen Gebietes kann im Einzelfall die Beibehaltung der bisher prägenden Freiflächen gefordert werden. Hierzu zählt auch das vorhandene Maß der seitlichen und rückwärtigen Abstände zu Grundstücksgrenzen“.</p>	<p>Genehmigung nach der Baumschutzsatzung beantragt (Antrag vom 03.11.2015). Im Falle einer Abgängigkeit ist die artenschutzrechtliche Funktion auch bei einem Wegfall von einem der drei zu erhaltenden Großbäume sowohl aus Sicht der Fledermausfauna als auch aus Sicht der Vogelfauna insofern weiter gegeben, dass die lokalen Populationen der jeweils vorkommenden Arten nicht erheblich betroffen sind und damit auch keine weiteren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Fachbeitrag Artenschutz neu konzipiert werden müssen. Gemäß Festsetzung 1.4.2 sind überdies abgängige Bäume durch standorttypische Gehölze zu ersetzen.</p> <p>28.6: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Die Neubauten beziehen sich in ihrer offenen Bauweise mit Einzelgebäuden und ihrer Verteilung der Baumassen auf die Gesetzmäßigkeiten des Siedlungsbildes im Quartier. Die Höhe der Gebäude als auch das Gliederungsprinzip der einzelnen Neubauten mit differenzierten Höhen, Gliederungen und Materialbekleidungen ist aus den Gesetzmäßigkeiten der denkmalgeschützten Bestandsbauten im Quartier abgeleitet. Das Bestandsgebäude Wigandstraße 4 wurde Ende des 19.Jh. als Sommerhaus für temporäre Nutzung gebaut und ist in seiner Gebäudetypologie und Baumasse nicht als typisch für das Siedlungsbild zu werten. Das mittlere Gebäude am Küperweg bezieht sich auf bereits bestehende Gebäude im Verlaufe des Küperweges und ist Teil der im Quartier typischen straßenbegleitenden Bebauung. Die sich ergebenden Vollgeschosszahlen sind, aufgrund der gegenüber historischen Geschosshöhen geringeren modernen Geschosshöhen, für die Beurteilung einer städtebaulichen Beeinträchtigung von untergeordneter Bedeutung (vgl. die ständige Rechtsprechung zum Einfügen gem. § 34 Abs. 1 BauGB). Vielmehr ist die festgesetzte Gebäudehöhe ausschlaggebend.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sind folgende Vorgaben in den Bebauungsplan einzuarbeiten:</p> <p>28.7: 1. Gemäß § 10 Abs. 6 der Gestaltungssatzung sind Tiefgaragen unter dem Gebäude anzuordnen. Wenn hiervon abgewichen werden soll, sind Tiefgaragen mit einem Substrataufbau von mindestens 80 cm zu versehen, um zumindest die Pflanzung von</p>	<p>Bezogen auf die überkommene Parzellenstruktur entsprechen die Häuser A, B, D und E historischen Vorbildern der Parzellierung in der Stadtkarte von 1943. In der Darstellung der historischen Stadtkarte von 1943 sind für die Flächen des Plangebietes zwei Baukörper an der Burgfeldstraße (hier bereits das Gebäude der Villa Victoria erkenntlich) sowie zwei Baukörper an der Wigandstraße dargestellt. Im Schema des baukulturellen Erbes ist eine straßenseitig orientierte Bebauung durch Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand zu erkennen. Die Grundstücke weisen hierbei einen meist rechteckigen Zuschnitt auf, wobei die Grundstücksbreiten variieren. Haus F nimmt die umgebende historische Bebauung auf und entspricht dem historischen Gebäude Burgfeldstraße Nr. 9. Lediglich das Haus C entspricht nicht der historischen Struktur, führt aber andererseits auch nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Die Schaffung bzw. Bereitstellung von Wohnraum in maßvoller Verdichtung in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Auslastung vorhandener Infrastrukturen wird für diesen als Konversionsfläche eingestuft. Standort höher gewichtet, als die bereits unterbrochene historische „Blockstruktur“. Es wird davon ausgegangen, dass auch insoweit eine Genehmigungslage gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht.</p> <p>Das Landschaftsbild wurde somit berücksichtigt und die Einbettung in den baulichen Kontext sowohl im Siedlungsbild als auch in der Architektursprache der Gebäude und ihrer Fassaden erzielt.</p> <p>28.7: Die Anregung wird zurückgewiesen. Begründung: Die Vorgabe der Gestaltungssatzung, dass Tiefgaragen unter dem Gebäude anzuordnen sind (§ 10 Abs. 6), kann bei Realisierung der vorliegenden Planung nicht durchgehend eingehalten</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		kleinkronigen Bäumen zu ermöglichen.	<p>werden. Grundsätzlich werden die Tiefgaragen unter den Neubauten angeordnet und lediglich unter den dazwischenliegenden Bereichen verbun- den. In Verbindung mit den vorgesehenen Baukör- pern müssten anderenfalls 5 einzelne Tiefgaragen mit jeweils 5 unterschiedlichen Zufahrtsrampen ausgeführt werden, deren Umsetzung verkehrs- technisch problematisch ist und zugleich zu einer Zäsur der Vorgartenbereiche führen würde. Die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen würde zudem eine deutlich geringere Durchgrünung der derzeit stark überbauten/befestigten Grundstücksflächen ermöglichen. Das planerische Ziel, hier eine par- kähnliche Ausgestaltung der Freiflächen zu ver- wirklichen (i.S.d. § 5 Abs. 5 der Gestaltungssat- zung), würde konterkariert.</p> <p>Die Schutzziele der Erhaltungs- und Gestal- tungssatzung werden durch die unterirdischen und begrüntem Tiefgaragen auch zwischen den Gebäu- den ebenso gut, wenn nicht sogar besser erfüllt als bei der Errichtung jeweils einzelner Zufahrten in den von § 10 Abs. 1 der Erhaltungs- und Gestal- tungssatzung ebenfalls geschützten Vorgartenbe- reichen. Nachbarliche Interessen sind durch die Zulassung der unterirdischen und begrüntem Tief- garagen zwischen den Gebäuden im Inneren des Baugrundstücks nicht in erheblichem Umfang be- troffen. Infolgedessen wird der Zulassung der Tief- garagen in den zwischen den Gebäuden liegenden Bereichen, im Interesse einer besseren verkehrs- technischen Lösung, zum Schutz der Vorgartenbe- reiche und des Ortsbildes, den Vorzug gegeben.</p> <p>Gemäß Festsetzung 2.2.1 ist eine Mindestüberdeckung der Oberflächen der Tiefgaragen von 30 cm festgesetzt. Die Anpflan- zung von Laubbäumen ist nur in Bereichen mit natürlichem Bodenaufbau vorgesehen.</p>
		28.8: 2. Die vorhandenen Baumbestände – insbesondere der Ahorn und der Trompetenbaum an der Wigandstraße- sind durch einen Mindestabstand zur Fassade von 8 m zu sichern. Eine Baufens-	<p>Zu 28.8: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Zur Klarstellung der Sachlage wurden die betroffe- nen Baumstandorte durch ein qualifiziertes Ver-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>terverschiebung ist daher an dieser Stelle erforderlich. Zur Vermeidung nachträglicher Fällungen und zur Erhaltung der festgesetzten Bäume, sollte zudem ein Fachplaner hinzuzuziehen. Dasselbe gilt für die Neupflanzungen und die Baumbestände auf den angrenzenden Nachbargrundstücken.</p>	<p>Zum Schutz der beiden Laubbäume werden Maßnahmen nach RAS LP 4 (1999) sowie gemäß der ZTV-Baumpflege (2001) notwendig. Während der Vegetationsruhe 2015/16 wird ein den Habitus der Bäume berücksichtigender Rückschnitt der Kronen durchgeführt sowie Wurzelvorhänge errichtet. Diese Maßnahmen werden durch ein fachlich qualifiziertes Landschaftsbauunternehmen, welches vom Investor beauftragt wird, durchgeführt. Für die Durchführung der vorgenannten Schutzmaßnahmen wurde vom Bauherrn bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung nach der Baumschutzsatzung beantragt (Antrag vom 03.11.2015). Für die zukünftige Gestaltung der Außenanlagen wird ein Fachplaner hinzugezogen. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass ein qualifizierter Freiflächenplan zu erstellen ist und dieser sowie die zu verwendende Laubbaumart mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen sind.</p>
	<p>28.9: 3. Da selbst bei einem Substrataufbau von 80 cm Stärke nur kleinkronige Bäume gepflanzt werden können, wird das Areal</p>		<p>Zu 28.9: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Wie bereits weiter oben erläutert, ist</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>mittel bis langfristig für Höhlenbrüter entfallen. Aus diesem Grund sind zur Kompensation mindestens 10 Haussperlingskästen sogenannte "Spatzenhotels" und 6 Niststeine für Halbhöhlenbrüter in das Wärme-Dämm-Verbundsystem in die Fassade (siehe Bild) zu integrieren, um den Vorgaben des Artenschutzgutachtens zu entsprechen. Die Maßnahme ist über entsprechende rechtliche Festsetzungen im B-Plan zu sichern.</p> <p>28.10: 4. Die historische Parzellierung in vier Grundstücke ist beizubehalten. Die Anzahl der Gebäude und die Grundflächen der Gebäude und der Tiefgaragen sind zu reduzieren. Die Gebäude sind in der Höhe zu reduzieren (max. II geschossig mit Dachgeschoss in der Wigandstraße, max. III geschossig mit Dachgeschoss in der Burgfeldstraße). Eine Überschreitung der GRZ von 0,4 und der GFZ von 1,2 ist auszuschließen.</p>	<p>die Anpflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten Laubbäume realisierbar und die Bestandsbäume können gesichert werden, so dass eine Ausweitung der vorgesehenen Artenschutzmaßnahmen (Ausbringen von 26 Nistkästen) nicht erforderlich ist. Die Umsetzung der im Gutachten geforderten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.</p> <p>Zu 28.10: Wird zurückgewiesen. Begründung: Die Häuser A, B, D und E entsprechen historischen Vorbildern der Parzellierung in der Stadtkarte von 1943. Haus F nimmt die umgebende historische Bebauung auf und entspricht dem historischen Gebäude Burgfeldstraße 9. Lediglich das Haus C entspricht nicht der historischen Struktur, führt aber andererseits auch nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Die Schaffung bzw. Bereitstellung von Wohnraum in maßvoller Verdichtung in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Auslastung vorhandener Infrastrukturen wird für diesen als Konversionsfläche eingestuft Standort höher gewichtet, als die bereits unterbrochene historische "Blockstruktur". Es wird davon ausgegangen, dass auch insoweit eine Genehmigungslage gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht.</p> <p>Die festgesetzten maximalen Grundflächen für die Gebäude ergeben eine Grundflächenzahl von 0,35. Gemäß der Vorhabenplanung würde sich rechnerisch eine Geschossflächenzahl von maximal 1,13 ergeben. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen entsprechen dem gebietstypologischen Maß der baulichen Nutzung. Hinzu kommt, dass lt. BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 3 im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen zur Ermittlung der Grundflächen u.a. für Tiefgaragen vorgenommen werden können. Hiervon wurde bei</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>28.11: 5. Im näheren Umfeld haben die Gebäude überwiegend Walmdächer oder Satteldächer. Sofern die neuen Gebäude mit Flachdächern ausgestattet werden sollen, sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.</p> <p>28.12: 6 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in den Gebäuden zu integrieren.</p>	<p>der Festsetzung der Grundflächen für die Tiefgarage Gebrauch gemacht. Die Anordnung von oberirdischen Stellplätzen würde zu einer wesentlichen Einschränkung der Grundstücksnutzung führen, und ebenfalls die Planungsabsicht einer adäquaten Durchgrünung des Plangebietes erschweren. Des Weiteren haben Tiefgaragen, bei der Beurteilung ihrer städtebaulichen Auswirkung, im Rahmen der Abwägung, aufgrund ihrer unterirdischen Bauweise, eine untergeordnete Bedeutung. Die Höhe der Gebäude als auch das Gliederungsprinzip der einzelnen Neubauten mit differenzierten Höhen, Gliederungen und Materialbekleidungen ist aus den Gesetzmäßigkeiten der denkmalgeschützten Bestandsbauten abgeleitet. Die sich ergebenden Vollgeschosshöhen sind, aufgrund der gegenüber historischen Geschosshöhen geringeren modernen Geschosshöhen, für die Beurteilung einer städtebaulichen Beeinträchtigung von untergeordneter Bedeutung (vgl. die ständige Rechtsprechung zum Einfügen gem. § 34 Abs. 1 BauGB). Vielmehr ist die festgesetzte Gebäudehöhe ausschlaggebend.</p> <p>Zu 28.11: Der Anregung wurde gefolgt. Die Begrünung der Dächer ist vorgesehen.</p> <p>Zu 28.12: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Gemäß Festsetzung 2.4.2 sind die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zu integrieren und gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen. Diese Festsetzung ist den Vorgaben der Gestaltungsatzung (§ 10 Abs. 3) entnommen.</p>
29.	10.08.2015 Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG	29.1: Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert,	<p>Beschlussempfehlung: Zu 29.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
	Postf.10 20 28, 34020 Kassel	<p>unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>29.2: Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>29.3: Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Zu 29.2: Der Bitte wird entsprochen. Die Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG wird weiterhin im Verfahren beteiligt.</p> <p>Zu 29.3: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
30.	26.08.2015 Zweckverband Raum Kassel Ständeplatz 13, 34117 Kassel	<p>30.1: der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt für den Bereich, auf den sich das o.g. Bauleitplanverfahren bezieht, „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung“ dar. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Darstellung im Flächennutzungsplan in „Wohnbauflächen“ geändert.</p> <p>30.2: Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird begrüßt, allerdings ist fraglich, ob der Charakter der Villenkolonie Mulang durch die nach erstem Blick standardisierten Gebäude nicht verloren geht.</p> <p>30.3: Die Beachtung der Klimaschutz- sowie der energetischen Belange wird begrüßt.</p> <p>30.4: Ein Anschluss an die Fernwärme sollte erfolgen.</p> <p>30.5: Weitere Anregungen oder Hinweise aus Sicht der Planung des Verbandes werden nicht vorgetragen. Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 30.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 30.2: Die Anregung wurde bereits beachtet. Jedes geplante Gebäude verfügt über individuelle Ausprägungen in der architektonischen Gestaltung.</p> <p>Zu 30.3: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 30.4: Der Anregung wird gefolgt. Der Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Fernwärmenetz wird erfolgen.</p> <p>Zu 30.5: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 (Beteiligung vom 03.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015)

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
31.	10.09.2015 Privat	<p>31.1: fristgerecht innerhalb des Offenlegungszeitraumes des o. g. Bebauungsplanes erhebe ich als Anwohner der denkmalgeschutzten Gesamtanlage Villenkolonie Mulang gegen den bezeichneten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 »Burgfeldareal« Einwendungen.</p> <p>Die Planung für das ehemalige Klinikgelände »Burgfeldareal« den von der Stadt Kassel selbst vorgegebenen Zielen für die städtebauliche und architektonische Entwicklung der Gesamtanlage Villenkolonie Mulang und den Zielen des Denkmalschutzes. Der offenelegte o.g. vorhabenbezogene Bebauungsplan steht im krassen Widerspruch zu den Intentionen und Vorgaben der erst im letzten Jahr von der Stadtverordnetenversammlung einstimmig verabschiedeten Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang. Da es sich um die letzten freien Baugrundstücke in Mulang und zudem um die historische Kernzelle der Villenkolonie handelt umgeben von einer großen Anzahl einzelner Baudenkmäler ist größte Sensibilität geboten, um eine angemessene Bebauung von hoher Qualität zu erreichen.</p> <p>Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel, Nr. III/4 »Burgfeldareal« kann deshalb nur zurückgewiesen und in der vorliegenden Form nicht weiter verfolgt werden.</p> <p>Stattdessen ist der baulichen Fehlentwicklung »Burgfeldklinik« mit einer Stadtreparatur zu begegnen, die den von der Stadt Kassel vorgegebenen Zielen der Stadtentwicklung für das Quartier entspricht: »Mit der weiteren baulichen Verdichtung, mit dem</p>	<p>Im Nachfolgenden werden die in der Stellungnahme gleichen, aber an unterschiedlichen Stellen angesprochenen Themen inhaltlich zusammengefasst und in einem Gesamttext behandelt.</p> <p>Beschlussempfehlung: Zu 31.1: Die Einwendungen werden widerlegt. Begründung: Rechtlich ist die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang vom 04.12.2014 kein höherrangiges Recht gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sie gilt aufgrund ihres Rechtscharakters als städtebauliche Erhaltungssatzung und bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzung vielmehr unabhängig von Bebauungsplänen (vgl. auch § 2 Abs. 2 der Satzung). Beide stehen als Satzungen (§ 172 BauGB bzw. § 10 BauGB) gleichwertig nebeneinander. Im Falle einer Normenkollision (von gleichrangigen Normen) geht die zeitlich später erlassene Norm der zeitlich früher erlassenen Norm vor. Somit muss der Bebauungsplan als jüngere Satzung nicht alle Festsetzungen der älteren Gestaltungssatzung einhalten, sondern kann in begründeten Einzelfällen anderslautende Festsetzungen treffen. Auch bei Geltung der Erhaltungssatzung wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben gemäß § 173 (1) BauGB genehmigungsfähig wäre. Abweichungen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden in der Begründung zum Bebauungsplan Kap.7.7 benannt und begründet. Die Vorgaben des Teil III Gestaltungssatzung werden von den Festsetzungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Grundsatz eingehalten. Insbesondere werden die Vorgaben zu den unbebauten Flächen, zu Einfriedungen, Abfallbehältern u.a. durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen beachtet.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
	<p>Verlassen des Typus der Villa zugunsten des Mehrfamilienhauses und der Wohnanlage verliert die Villenkolonie an Qualität, Attraktivität und damit an Wert.«</p> <p>»Die Geschossfläche (der Villen in Mulang) beträgt etwa 100 bis 500 qm bei zwei bis zweieinhalb, selten drei Geschossen. Mit den je Grundstücksgroße möglichen Geschossflächen sind unter heutigen üblichen Wohnungsgrößen Häuser mit bis zu 4 Wohnungen möglich. Dabei sollte die Größe und Gestalt des individuellen Einzelhauses den kompakten Typus der Villa widerspiegeln. Reihenhäuser, Kettenhäuser, Hausgruppen oder Geschosswohnlagen sind dagegen Bau- und Wohnformen, die mit der Bebauungsstruktur des Mulang nicht verträglich sind.«</p> <p>Quelle: <i>Magistrat der Stadt Kassel - Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz (Hrsg.), Ratgeber für das Bauen in der Villenkolonie Mulang in Kassel - Bad Wilhelmshöhe, S. 15, 22, Kassel 2014)</i></p> <p>Die Planung widerspricht wesentlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sowie dem Denkmalschutzgesetz des Landes Hessen.</p> <p>Die Planung widerspricht auch den Aussagen in der Bewerbung um die Aufnahme in die UNESCO-Liste des Welterbes aus dem Jahr 2011. Die Villenkolonie ist dort als Teil der verpflichtenden Pufferzone um die Welterbestätte Bergpark Wilhelmshöhe ausgewiesen. In den Bewerbungsakten werden die »Sicherung von Quartiersqualitäten in den Bereichen Mulang, Flusseviertel, Alt Wahlershausen und Wilhelmshöher Allee a. a. durch Ausstellungen, Stadteilsparziergänge und Veranstaltungen zur Sensibilisierung von Bürgerschaft, Politik und Investoren« auch die »Sicherung der Qualitätsziele durch Bebauungspläne beziehungsweise Gestaltungssatzungen« ausdrücklich zu-</p>	<p>Den Empfehlungen des Denkmalbeirates folgend, weist jeder Neubau auf der Basis der entwickelten Typologien eine individuelle Ausprägung auf und die Materialausbildung der Gebäudesockel wird mit quartiertypischer Materialität (Ziegel) und Farbigkeit (oker/gelb/grau) auch in die Erdgeschossfassaden übernommen, zu Gunsten einer guten Proportionierung der Neubauten in Putz- und Ziegeelflächen. Die Dokumentation zur Entwicklung der Gebäudetypen wird als Anlage der Begründung beigefügt.</p> <p>Die Art der Nutzung entspricht der Wohnnutzung in der Umgebung. Die Neubauten beziehen sich in ihrer offenen Bauweise mit Einzelgebäuden und ihrer Verteilung der Baumassen auf die Gesetzmäßigkeiten des Siedlungsbildes im Quartier. Die Höhe der Gebäude als auch das Gliederungsprinzip der einzelnen Neubauten mit differenzierten Höhen, Gliederungen und Materialbekleidungen ist aus den Gesetzmäßigkeiten der denkmalgeschützten Bestandsbauten abgeleitet. Die sich ergebenden Vollgeschosshöhen sind, aufgrund der gegenüber historischen Geschosshöhen geringeren modernen Geschosshöhen, für die Beurteilung einer städtebaulichen Beeinträchtigung von untergeordneter Bedeutung (vgl. die ständige Rechtsprechung zum Einfügen gem. § 34 Abs. 1 BauGB). Vielmehr ist die festgesetzte Gebäudehöhe ausschlaggebend.</p> <p>Das Schutzziel der Gestaltungssatzung ist auch bei der Planung von Flachdächern dadurch gewahrt, dass - entgegen des aktuell vorhandenen für den Standort überdimensionierten Gebäudekomplexes mit Flachdach - durch die Neuplanung von 5 vergleichsweise kleinteiligen Wohngebäuden mit einzelnen Flachdächern eine städtebauliche, architektonische und auch landschaftliche Verbesserung eintritt. Ohne die Planung würde der vorhandene großflächige Gebäudekomplex bestehen bleiben und weiterhin die städtebauliche Situation und das Ortsbild/Landschaftsbild an</p>	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>gesagt.</p> <p>Außerdem widerspricht sie der ergänzenden »Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang« vom 13.10.2014, erläutert in dem vom Magistrat dazu veröffentlichten »Ratgeber für das Bauen in der Villenkolonie Mulang in Kassel - Bad Wilhelmshöhe.«</p> <p>Dementsprechend haben für den Rückbau und die Konversion des Burgfeldareal der Bebauungsplan für das umgebenden Gebiet (WR II, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,5) sowie die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang Anwendung zu finden. Zudem ist der § 16 des hessischen Denkmalschutzgesetzes Anwendung zu finden, da die Einzeldenkmale Burgfeldstr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 16, 18, 19, 21 sowie Wigandstr. 4, 9 a, 12, 14, und 17 unmittelbar betroffen sind, indem das »Burgfeldareal« deren unmittelbare Umgebung darstellt.</p> <p>Begründung</p> <p>Die Fläche des Planungsgebietes stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Stadt Kassel III West C im WR-Gebiet Mulang eine spezielle Ausnahme dar. Das Krankenhaus Burgfeldklinik ist historisch sukzessive durch Umnutzung bzw. Umbau von Wohnbauten und durch das Zusammenlegen von Grundstücken entstanden. Bis auf die ehemalige nicht mehr denkmalgeschützfähige Villa Viktoria wurden die Bauten beseitigt. An deren Stelle entstand der heute bestehende unmaßstäbliche Klinikbau im Kerngebiet der Villenkolonie Mulang in beengter Lage. Das widerspricht der historischen Entwicklung der Villenkolonie, deren Kuranstalten an den Rändern angeordnet waren (in deren Nachfolge heute Habichtswaldklinik, Fröbelseminar, Augustinum).</p> <p>Nach Aufgabe der Burgfeldklinik ist die Fläche wie vorgesehen als reines Wohngebiet auszuweisen.</p>	<p>der Wigandstraße und Burgfeldstraße negativ prägen. Die Dachausbildung mit Flachdächern auf zurückgesetzten Staffelgeschossen der Häuser A und C bis F beeinträchtigt die Eigenart des Gebietes nicht und berücksichtigt das weitere Umfeld, weil dieses auch durch historische Gebäude mit Flachdächern gebildet wird. Um eine architektonische Einfügung der Neubauten in das direkte Umfeld vertreten zu können, ist je Gebäude ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss (mit flachem Gründach) vorgesehen, welches die Dachfiguren der umgebenden Altbauten typologisch, jedoch mit einer modernen Architektursprache weiterentwickelt. Die vorgesehene Flachdächer der Neubauten sind bewusst als neuzzeitliche Dachform gewählt worden, mit deren Hilfe moderne Wohnraumkonzepte, energetische Optimierungen und zugleich ökologische Aspekte am Bau erreicht werden können. Abgesehen davon führt die geplante Bebauung zu einer deutlichen Verbesserung der bestehenden Situation, die durch die als städtebaulicher Fremdkörper wahrnehmbare Gebäudestruktur des Burgfeldkrankenhauses geprägt wird. Die Gestaltung der Gebäudefronten der Neubauten orientiert sich an der prägenden Umgebung.</p> <p>Die Häuser A, B, D und E entsprechen historischen Vorbildern der Parzellierung in der Stadtkarte von 1943. In der Darstellung der historischen Stadtkarte von 1943 sind für die Flächen des Plangebietes zwei Baukörper an der Burgfeldstraße (hier bereits das Gebäude der Villa Victoria erkenntlich) sowie zwei Baukörper an der Wigandstraße dargestellt. Im Schema des baukulturellen Erbes ist eine straßenseitig orientierte Bebauung durch Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand zu erkennen. Die Grundstücke weisen hierbei einen meist rechteckigen Zuschnitt auf, wobei die Grundstücksbreiten variieren. Haus F nimmt die umgebende historische Bebauung auf und entspricht dem historischen Gebäude Burgfeldstraße Nr. 9. Lediglich das Haus C entspricht nicht der historischen</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Doch auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung hat sich eine Bauleitplanung an dem dieses Areal umgebenden Maß der baulichen Nutzung zu orientieren. Andernfalls wäre die gesetzlich vorgeschriebene geordnete städtebauliche Entwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 3, § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB – Innenentwicklung –) nicht gewährleistet Die bauliche Nutzung und die Bauweise im bebauten Ortsteil Mülhlang sind im gültigen Bebauungsplan durchgehend mit einer zweigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgelegt. In diesen Zusammenhang hat sich ein Vorhaben für die Bebauung des Burgfeldareal einzufügen. In der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB zum beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im Übrigen der Belang der Bewahrung vorhandener Siedlungsstrukturen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zu beachten. Das betrifft auch die das Plangebiet umgebende Siedlungsstruktur.</p> <p>Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kassel Nr. III/4 angegebenen Geschosszahlen von drei bis vier Geschossen zuzüglich einem weiteren Staffelgeschoss, überschreiten die Geschosszahlen der Umgebung erheblich. Die bauliche Höhenentwicklung nimmt wie vom Vorhabenträger fälschlich behauptet keinen Bezug auf den historischen Bestand. Die GRZ wird vom Vorhabenträger fälschlich mit max. 0,35 angegeben. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Tiefgaragen in die Berechnung einzubeziehen. Dementsprechend ergibt sich für den bezeichneten vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine GRZ von 0,5 und überschreitet damit die gemäß § 17 Abs. 1 festgelegte Obergrenze von 0,4 für WR-Gebiete. Die GFZ ca. 1,0 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt den doppelten Wert des im Umfeld erlaubten. (die GFZ ist berechnet nach dem im bezeichneten vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Anhang 3 und 4, als</p>	<p>Struktur, führt aber andererseits auch nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Die Schaffung bzw. Bereitstellung von Wohnraum in maßvoller Verdichtung in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Auslastung vorhandener Infrastrukturen wird für diesen als Konversionsfläche eingestuft Standort höher gewichtet, als die bereits unterbrochene historische „Blockstruktur“. Es wird davon ausgegangen, dass auch insoweit eine Genehmigungslage gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht.</p> <p>Die Vorgabe der Gestaltungsatzung, dass Tiefgaragen unter dem Gebäude anzuordnen sind (§ 10 Abs. 6), kann bei Realisierung der vorliegenden Planung nicht durchgehend eingehalten werden. Grundsätzlich werden die Tiefgaragen unter den Neubauten angeordnet und lediglich unter den dazwischenliegenden Bereichen verbunden. In Verbindung mit den vorgesehenen Baukörpern müssten anderenfalls 5 einzelne Tiefgaragen mit jeweils 5 unterschiedlichen Zufahrtsrampen ausgeführt werden, deren Umsetzung verkehrstechnisch problematisch ist und zugleich zu einer Zäsur der Vorgartenbereiche führen würde. Die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen würde zudem eine deutlich geringere Durchgrünung der derzeit stark überbauten/befestigten Grundstücksflächen ermöglichen. Das planerische Ziel, hier eine parkähnliche Ausgestaltung der Freiflächen zu verwirklichen (i.S.d. § 5 Abs. 5 der Gestaltungsatzung), würde konterkariert.</p> <p>Die Schutzziele der Erhaltungs- und Gestaltungsatzung werden durch die unterirdischen und begrünten Tiefgaragen auch zwischen den Gebäuden ebenso gut, wenn nicht sogar besser erfüllt als bei der Errichtung jeweils einzelner Zufahrten in den von § 10 Abs. 1 der Erhaltungs- und Gestaltungsatzung ebenfalls geschützten Vorgartenbereichen. Nachbarliche Interessen sind durch die Zulassung der unterirdischen und begrünten Tiefgaragen zwischen den Gebäuden</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>»GR 1, Maximale Grundfläche für Gebäude« ange- geben Flächen. GRZ und korrekte GFZ sind im be- zeichneten vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht angegeben.)</p> <p>In der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB zum beabsichtigten vorhabenbezogenen Be- bauungsplan sind ferner auch Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile von städtebaulicher Bedeu- tung sowie die Gestaltung des Ortsbildes zu berück- sichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). In der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang und im zugehörigen Ratgeber für das Bauen in der Villenkolonie Mulang in Kassel - Bad Wilhelmshöhe werden diese Belange näher beschrieben und in ent- sprechende Vorschriften gefasst. Deshalb ist diese Satzung wesentlicher Bestandteil des zu ermittelnden Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Die im Umgriff des beabsichtigten Bebauungsplans befindli- chen Bauvorhaben sind mit dieser Satzung nicht ver- einbar. Zwar gelten „bestehende Bebauungspläne“ gem. § 2 Abs. 2 der Satzung unbeschadet der Ge- staltungssatzung weiter. Das gilt jedoch nicht für neu zu beschließende Bebauungspläne. Die Nichtbeach- tung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bei der Abwägung zur Beschlussfassung des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplans würde ebenso einen offensichtlichen und das Abwägungsergebnis beeinflussenden Mangel i.S.v. § 214 Abs. 3 Satz 2 Halbs. 2 BauGB darstellen wie die Nichtbeachtung des Maßes der Umgebungsbebauung.</p> <p>Entgegen der Behauptung des Vorhabenträgers, ent- spricht das geplante bauliche Ensemble nur hinsicht- lich der offenen Bauweise den »Gesetzmäßigkeiten der bestehenden Quartiersstruktur und ihrer Ge- schicht«. Die im Lageplan und in Ansichten wieder- gegebenen Gebäude bilden eine für die Gesamtheit</p>	<p>im Inneren des Baugrundstücks nicht in erheblichem Umfang betroffen. Infolgedessen wird der Zulassung der Tiefgaragen in den zwischen den Gebäuden lie- genden Bereichen, im Interesse einer besseren ver- kehrstechnischen Lösung, zum Schutz der Vorgarten- bereiche und des Ortsbildes, den Vorzug gegeben.</p> <p>Der Aussage, die Planung widerspreche wesentlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sowie dem Denk- malschutzgesetz des Landes Hessen, kann nicht ge- folgt werden, da hierzu keine detaillierten Hinweise gegeben wurden, auf die Bezug genommen werden könnte.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Pufferzone der Weiterbestätte Bergpark Wilhelmshöhe, die im Be- werbungsprozess von ICOMOS als adäquat anerkannt wurde. Im Managementplan der Nominierungsunterla- gen wird im Kap. „Entwicklungs- und Nutzungsdruck“ die Villenkolonie Mulang u. a. mit Tendenzen der Nachverdichtung beschrieben, die den Charakter des Gebietes gefährden. Aus diesen Gründen wurde hier bereits die Erarbeitung einer Erhaltungs- und Gestal- tungssatzung angekündigt, die am 04.12.2014 in Kraft getreten ist. Sie hat das Ziel, vorhandene Qualitäten zu erkennen und die Nachverdichtung auf einzelnen Grundstücken in dem grundsätzlich bebauten Villen- viertel qualitativ voll und angemessen zu steuern und zu sichern und damit die Integrität der angrenzenden Kernzone des Bergparks nicht zu beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang bildet das Burgfeldareal eine Sonderstellung. Es ist die einzige, noch im größeren Umfang vorhandene Fläche, die, z. Z. mit einem mitt- lerweile leestehenden Krankenhaussolitär bebaut, sämtliche Maßstäbe der umgebenden Bebauung sprengt und entsprechend als Fremdkörper sowohl im Maß als auch in der Art der Nutzung wahrgenommen wird. Dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Mulang explizit nicht gewünschte Geschosswohnanlage standardisierter gleichartiger Gebäude, denen die für Mulang geforderte individuelle architektonische Gestaltung fehlt. In ihrer Uniformität und Austauschbarkeit fehlt jeder Bezug zur umgebenden historischen Bebauung.</p> <p>Eine »Analogie der historische Parzellierung« und ein »Einbezug der real existierenden Bebauung« werden nur bei der Ausrichtung des geplanten Gebäudes an der Burgfeldstraße angestrebt. Für das am Küperweg vorgesehene Gebäude und für die drei geplanten Gebäude an der Wigandstraße trifft dies entgegen der Begründung des Vorhabenträgers in keiner Weise zu.</p> <p>Laut Vorhabenträger sei die »Grundlage des städtebaulichen Entwurfs eine Analyse der raum- und gebäudetypologischen Gesetzmäßigkeiten im Quartier, mit Schwerpunkt auf die historische Bausubstanz in der Burgfeldstraße 1-10, die die initiale Kernbebauung des Mulang aus dem 19. Jh. dokumentiert. Aus dem historischen Kern werden gemeinschaftliche Regeln zur Proportionierung von Parzelle, Gebäudeformat und Gebäudeausrichtung, Höhen und Gliederung der Baukörper ermittelt und als typologische Vorgaben für die Neubauten angewendet.«</p> <p>Dieses Verfahren stellt eine unzulässige Verallgemeinerung eines Befundes für das gesamte Areal dar. Der Befund trifft nur für die historische Bebauung an der Burgfeldstraße zu und kann nur dort für die Neubeauung gelten. Für die Wigandstraße zeigt die Analyse einen gänzlich anderen Befund, der allerdings vom Vorhabenträger unterschlagen wird. Die Grundstücke an der Wigandstraße, westliche Seite, weisen im Gegensatz zur Burgfeldstraße in diesem Baublock und an anderen Stellen die doppelte Breite auf. Die Bauten sind entgegen der Burgfeldstraße pa-</p>	<p>alle Inhalte der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung übernimmt, ist dem Umstand geschuldet, dass hier eine Konversion vorliegt und die Bebaubarkeit der Flächen hohe Investitionskosten verursacht. In der Abwägung wurde, auch im Sinne der angrenzenden Kernzone des Weltkulturerbes, daher der Stadtreparatur auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber dem Verbleib des aufgegebenen Krankenhauskomplexes der Vorzug gegeben.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>rallel zur Straße ausgerichtet. Das gilt ebenso für die östliche Seite der Wiegandstraße, deren Bebauung außerdem weitestgehend nicht im 19. Jahrhundert sondern erst seit den 1940er Jahren entstanden ist. (s. dazu Anlage 2 zur Magistratsvorlage 101.17.1742, Abb. 3, historische Stadtkarte von 1943)</p> <p>Die Verstöße gegen die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Im Folgenden: EGS), vom Vorhabenträger teilweise eingeräumt, seien im Einzelnen aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäß § 5 Abs. 1 EGS müssen sich Neubauten in der ... Dachausbildung in die vorhandene Bebauung so einfügen, dass die Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt und das prägende Umfeld berücksichtigt wird. Gemäß § 7 Abs. 1 EGS sind die Dächer nach Form, Firstrichtung und Dachneigung sowie in der Art und Farbe der Dachdeckung und Dachaufbauten der das Villengebiet prägenden Nachbarbebauung anzupassen. <p>Der Vorhabenträger sieht stattdessen »ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss mit flachem Gründach« vor. Ignoriert wird seitens des Vorhabenträgers, dass bis auf das Burgfeldkrankenhaus selbst kein Gebäude in der Burgfeldwie in der Wiegandstraße ein Flachdach aufweist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäß § 5 Abs. 2 EGS ist die überkommene Parzellenstruktur zu erhalten. Anders als vom Vorhabenträger behauptet wird die Parzellenstruktur mitsamt den Grundstücksbegrenzungen durch Einfriedungen nicht wieder eingeführt, sondern für die Wohnanlage eine durchgehend »parkähnliche Ausgestaltung der Freifläche« vorgesehen. - Gemäß § 5 Abs. 3 EGS ist die Stellung der Gebäude zur Straße hin unverändert beizubehalten. Der Vorhabenträger kann dies nur für den geplanten 	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Neubau A an der Burgfeldstraße nachweisen, nicht jedoch für die übrigen Neubauten. Hinterliegerbebauungen wie vom Vorhabenträger am Küperweg vorgesehen entsprechen nicht der historischen Struktur. Gemäß Bebauungsplan Stadt Kassel III West C, Abs. 4.2.3, »können rückwärtige Wohngebäude nur zugelassen werden, soweit bereits mehr als ein rückwärtiges Wohngebäude in dem jeweiligen Blockinnenbereich vorhanden ist. ... in WR II und WA II nur eingeschossig zulässig.«</p> <p>- Gemäß § 10 Abs. 6 EGS sind Tiefgaragen unter den Gebäuden anzuordnen. Der Vorhabenträger begründet die beiden jeweils bis unter mehrere Gebäude und die Grünflächen reichenden Tiefgaragen mit wirtschaftlichen Zwängen. Dem ist entgegenzuhalten, dass die übergroße Anzahl von Wohnungen auf dem Areal die Dimensionierung der Tiefgaragen erzwingt. Der andere Einwand des Vorhabenträgers, sechs Tiefgaragen mit ihren jeweiligen Zufahrten würden zu einer Zäsur der Vorgartenbereiche führen, ist durchaus nachvollziehbar.</p>	
32.	10.09.2015 / 11.09.2015 <i>Privat</i>	<p>32.1: Als unmittelbare Angrenzer des Burgfeldareals erheben wir – nach Einsichtnahme in den Bebauungsplan-Entwurf – binnen der in der Veröffentlichung genannten Frist (HNA vom 25.07.: bis zum 11.09.2015 – 12,30 Uhr) die nachfolgend dargestellten Einwendungen. Danach trägt der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Anforderungen des § 1 VI Nr. 5 und Nr. 11 BauGB unter mehreren Aspekten nicht ausreichend Rechnung.</p> <p>A. Die geplanten Bauten berücksichtigen von ihrem Gesamt-Erscheinungsbild her nicht ausreichend</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, • die erhaltenswerten Ortsteile von geschichtlicher 	<p>Im Nachfolgenden werden die in der Stellungnahme gleichen, aber an unterschiedlichen Stellen angesprochenen Themen inhaltlich zusammengefasst und in einem Gesamttext behandelt.</p> <p>Beschlussempfehlung: Zu 32.1: Die Einwendungen werden widerlegt. Begründung: Rechtlich ist die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang vom 04.12.2014 kein höherrangiges Recht gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sie gilt aufgrund ihres Rechtscharakters als städtebauliche Erhaltungssatzung und bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzung vielmehr unabhängig von Bebauungsplänen (vgl. auch § 2 Abs. 2 der Satzung). Beide stehen als Satzungen (§ 172 BauGB bzw. § 10 BauGB) gleichwertig nebeneinander. Im Falle einer</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>und städtebaulicher Bedeutung sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> die Gestaltung des Ortsbildes im Sinne des § 1 VI Nr. 5 BauGB. <p>Diese Berücksichtigungsgebote sind auszurichten an dem Ortsbild Mulang, wie dieses sich derzeit darstellt. Dabei ist auf den für ästhetische Eindrücke der Ortsgestaltung aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter abzustellen.</p> <p>Die Gesichtspunkte der Berücksichtigung von Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Ortsbildes im Sinne des § 1 VI Nr. 5 BauGB sind zu beziehen auf das Ensemble Mulang mit seinen auch unter Denkmalschutz stehenden Villen. Dieses Ortsbild hat eine eigene besondere Wertigkeit für die Allgemeinheit; es weist einen speziellen Charakter auf mit einer aus dem Üblichen herausragenden Prägung. Die daraus erwachsende besondere Schutzbedürftigkeit erkennt im Grundsatz die Stadt an. Ihre Stadtverordnetenversammlung hat am 13.10.2014 einstimmig(!) eine „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ beschlossen (zu dieser Satzung siehe noch unten B.). Dies erläuternd hat die Stadt auch einen „Ratgeber“ herausgegeben. Dieser bezeichnet „Reihenhäuser, Kettenhäuser, Hausgruppen oder Geschosswohnanlagen“ als „Bau- und Wohnformen, die mit der Bebauungsstruktur des Mulang nicht verträglich sind“ (Magistrat der Stadt Kassel - Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz <Hrsg. >, Ratgeber für das Bauen in der Villenkolonie Mulang in Kassel – Bad Wilhelmshöhe, 2013, S. 22). Hierin wird die Villenkolonie als „Gesamtensemble“ bezeichnet (aaO S. 12).</p> <p>1. Dahinein ein Stadtvillen-Areal hineinsetzen, einträchtigt das Ortsbild von Mulang in einer Weise, die den für ästhetische Eindrücke aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter in seinem ästhetischen Emp-</p>	<p>Normenkollision (von gleichrangigen Normen) geht die zeitlich später erlassene Norm der zeitlich früher erlassenen Norm vor. Somit muss der Bebauungsplan als jüngere Satzung nicht alle Festsetzungen der älteren Gestaltungssatzung einhalten, sondern kann in begründeten Einzelfällen anderslautende Festsetzungen treffen. Auch bei Geltung der Erhaltungssatzung wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben gemäß § 173 (1) BauGB genehmigungsfähig wäre. Abweichungen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden in der Begründung zum Bebauungsplan Kap. 7.7 benannt und begründet. Die Vorgaben des Teil III Gestaltungssatzung werden von den Festsetzungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Grundsatz eingehalten. Insbesondere werden die Vorgaben zu den unbebauten Flächen, zu Einfriedungen, Abfallbehältern u.a. durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen beachtet.</p> <p>Den Empfehlungen des Denkmalbeirates folgend, weist jeder Neubau auf der Basis der entwickelten Typologien eine individuelle Ausprägung auf und die Materialausbildung der Gebäudesockel wird mit quarztypischer Materialität (Ziegel) und Farbigkeit (oker/gelb/grau) auch in die Erdgeschossfassaden übernommen, zu Gunsten einer guten Proportionierung der Neubauten in Putz- und Ziegeflächen. Die Dokumentation zur Entwicklung der Gebäudetypen wird als Anlage der Begründung beigelegt.</p> <p>Die Art der Nutzung entspricht der Wohnnutzung in der Umgebung. Die Neubauten beziehen sich in ihrer offenen Bauweise mit Einzelgebäuden und ihrer Verteilung der Baumassen auf die Gesetzmäßigkeiten des Siedlungsbildes im Quartier. Die Höhe der Gebäude als auch das Gliederungsprinzip der einzelnen Neubauten mit differenzierten Höhen, Gliederungen und Materialbekleidungen ist aus den Gesetzmäßigkeiten der denkmalgeschützten Bestandsbauten abgeleitet. Die sich ergebenden Vollgeschosszahlen sind,</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>finden gravierend beeinträchtigt. Dies würde schon bei Planung nur einer einzelnen Stadtvilla gelten, ist aber erst recht der Fall bei einer so massiven Ansammlung von fünf(!) – hierbei wird rechnerisch die sechste Stadtvilla, die in die Villa Victoria eingebaut wird, außer Betracht gelassen) großen Stadtvillen der in Rede stehenden Art (zum Gesichtspunkt „recht massiv“ vgl. BVerwG vom 30.8.2012 – 4 C 1/11 – Juris Rn. 26).</p> <p>2. Die geplanten Gebäude, die mit 7- bis 9-Wohneinheiten sehr groß wirken, fallen optisch völlig aus dem Rahmen der sonstigen Bebauung im umliegenden Ortsbild Mulang. Die Gebäude der direkten Umgebung sind durchweg deutlich kleiner. Geprägt wird dieser Bereich durch den meist gegebenen Typus des Zwei- oder Dreifamilienhauses, besonders soweit es sich um gründerzeitliche Villen handelt. Andere Großbauten befinden sich nur an den Rändern von Mulang oder außerhalb davon (so etwa die Habichtswaldklinik, das Fröbelseminar und das Augustinum).</p> <p>3. Auch von der Dichte der Bebauung her sind Einwände gegen die geplanten Stadtvillen zu erheben. Die Bebauung im umliegenden Ortsbild Mulang ist eher als locker zu bezeichnen. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist hier gering, verglichen mit den geplanten Stadtvillen, bei denen das Verhältnis von gesamter Grundstücksfläche zur bebauten Grundfläche bzw. zur Geschossflächensumme viel höher ist.</p> <p>Mit den geplanten Stadtvillen würden die bisher prägenden Werte der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,5 beträchtlich überschritten.</p> <p>Soweit der Vorhabensträger die geplante Geschossflächenzahl mit max. 0,35 angibt, ist das aus unserer Sicht nicht zutreffend berechnet, evtl. indem die Tief-</p>	<p>aufgrund der gegenüber historischen Geschosshöhen geringeren modernen Geschosshöhen, für die Beurteilung einer städtebaulichen Beeinträchtigung von un-tergeordneter Bedeutung (vgl. die ständige Rechtsprechung zum Einfügen gem. § 34 Abs. 1 BauGB). Vielmehr ist die festgesetzte Gebäudehöhe aus-schlaggebend.</p> <p>Das Schutzziel der Gestaltungssatzung ist auch bei der Planung von Flachdächern dadurch gewahrt, dass - entgegen des aktuell vorhandenen für den Standort überdimensionierten Gebäudekomplexes mit Flach-dach - durch die Neuplanung von 5 vergleichsweise kleinteiligen Wohngebäuden mit einzelnen Flachdä-chern eine städtebauliche, architektonische und auch landschaftliche Verbesserung eintritt. Ohne die Pla-nung würde der vorhandene großflächige Gebäude-komplex bestehen bleiben und weiterhin die städte-bauliche Situation und das Ortsbild/Landschaftsbild an der Wigandstraße und Burgfeldstraße negativ prägen. Die Dachausbildung mit Flachdächern auf zurückge-setzten Staffelgeschossen der Häuser A und C bis F beeinträchtigt die Eigenart des Gebietes nicht und berücksichtigt das weitere Umfeld, weil dieses auch durch historische Gebäude mit Flachdächern gebildet wird. Um eine architektonische Einfügung der Neu-bauten in das direkte Umfeld vertreten zu können, ist je Gebäude ein allseitig vom Hauptbaukörper zurück-springendes Staffelgeschoss (mit flachem Gründach) vorgesehen, welches die Dachfiguren der umgeben-den Altbauten typologisch, jedoch mit einer modernen Architektursprache weiterentwickelt. Die vorgesehe-nen Flachdächer der Neubauten sind bewusst als neuzeitliche Dachform gewählt worden, mit deren Hilfe moderne Wohnraumkonzepte, energetische Optimie-rungen und zugleich ökologische Aspekte am Bau erreicht werden können. Abgesehen davon führt die geplante Bebauung zu einer deutlichen Verbesserung der bestehenden Situation, die durch die als städte-baulicher Fremdkörper wahrnehmbare Gebäudestruk-tur des Burgfeldkrankenhauses geprägt wird. Die Ge-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>garagenflächen nicht miteinberechnet wurden. Bei korrekter Berechnung dürfte sich eine Geschossflächenzahl von 0,5 ergeben, die zum Gepräge des Ortsbildes Mulang nicht passt.</p> <p>Die Grundflächenzahl belief sich bei einer Bebauung mit den Stadtvillen auf ungefähr 1,0 und somit auf das Doppelte des bisher prägenden Wertes von 0,5.</p> <p>4. Speziell auch die geplanten Dachgestaltungen beeinträchtigen das im Umfeld befindliche Ortsbild Mulang. Sie passen nicht zu den in diesem Umfeld anzutreffenden Dachgestaltungen. Das Gesamtbild ist hier von Giebel-, Sattel- und Walmdächern geprägt. Ein Flachdach kommt bisher nicht vor.</p> <p>Nur das bisherige Burgfeldkrankenhaus hatte Flachdächer; dieses hatte aber keine Bedeutung für das Gesamtbild von Mulang, vielmehr klammert – so unsere Erfahrung – der Betrachter bei seiner Gesamtschau das Krankenhaus als Zweckbau und insofern insgesamt als isolierten baulichen Fremdkörper aus (hierzu noch unten C.).</p> <p>Bei den das Krankenhaus ersetzenden Wohnbauten Flachdächer zu planen, bedeutet für das Gesamtbild Mulang einen „Bruch“.</p> <p>Keine entscheidende Abmilderung ergibt sich daraus, dass das jeweils oberste Geschoss als Staffelloschoss mit nur einer Wohnung rundum zurückgesetzt und das Flachdach begrünt werden soll (Begründung des Planentwurfs unter 6. <S. 8 unten> und 9.3 <S. 19 unten>). Der Augenschein nimmt diese besondere Gestaltung des Dachgeschosses zwar wahr, aber empfindet sie nicht als ausreichendes Äquivalent für ein Giebeldach. Auch die Begrünung ist keine entscheidende Abmilderung, zumal sie nur von den höher gelegenen Grundstücken her wahrgenommen wird, aber kaum von dem umherlaufenden Betrachter.</p>	<p>staltung der Gebäudefronten der Neubauten orientiert sich an der prägenden Umgebung.</p> <p>Die Häuser A, B, D und E entsprechen historischen Vorbildern der Parzellierung in der Stadtkarte von 1943. In der Darstellung der historischen Stadtkarte von 1943 sind für die Flächen des Plangebietes zwei Baukörper an der Burgfeldstraße (hier bereits das Gebäude der Villa Victoria erkenntlich) sowie zwei Baukörper an der Wigandstraße dargestellt. Im Schema des baukulturellen Erbes ist eine straßenseitig orientierte Bebauung durch Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand zu erkennen. Die Grundstücke weisen hierbei einen meist rechteckigen Zuschnitt auf, wobei die Grundstücksbreiten variieren. Haus F nimmt die umgebende historische Bebauung auf und entspricht dem historischen Gebäude Burgfeldstraße Nr. 9. Lediglich das Haus C entspricht nicht der historischen Struktur, führt aber andererseits auch nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Die Schaffung bzw. Bereitstellung von Wohnraum in maßvoller Verdichtung in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Auslastung vorhandener Infrastrukturen wird für diesen als Konversionsfläche eingestuft Standort höher gewichtet, als die bereits unterbrochene historische „Blockstruktur“. Es wird davon ausgegangen, dass auch insoweit eine Genehmigungslage gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht.</p> <p>Die festgesetzten maximalen Grundflächen für die Gebäude ergeben eine Grundflächenzahl von 0,35, eine Geschossflächenzahl setzt der Bebauungsplan nicht fest, so dass davon ausgegangen wird, dass in der Stellungnahme die Grundflächenzahl angesprochen ist. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen entsprechen dem gebietstypologischen Maß der baulichen Nutzung. Hinzu kommt, dass lt. BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 3 im Bebauungsplan abweichend-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Im Übrigen gibt es auch moderne Dachgestaltungen, die sich sehr wohl als ins 21. Jahrhundert gehörig präsentieren würden und nicht auf die ca. 70 Jahre alte Form des Flachdachs zurückgreifen: Siehe beispielsweise die als Anlage beigefügten Fotos aus der Stadt Brandenburg. – Solche Dachgestaltungen mögen teurer sein als Flachdächer, dies sollte aber demjenigen zumutbar sein, der gerade im Mulang als einer der attraktivsten und hochpreisigsten Wohngebieten in Kassel bauen will.</p> <p>5. Von der Gesamtsicht her erscheinen die geplanten Gebäude dem für ästhetische Eindrücke aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter eher als standardisierte – uniforme und austauschbare – gleichartige Gebäude ohne Bezug zur umgebenden historischen Bebauung und ohne individuelle architektonische Gestaltung, wie dies sonst für das Ortsbild prägend ist (vgl. hierzu den „Ratgeber“ aaO S. 27).</p> <p>Die komplizierte Herleitung, die in der Begründung des Planentwurfs dafür gegeben wird, dass die geplante Bauweise sich doch gut einfüge, da sie alte Linienn aufgreife und diese mit eigener architektonischer Gestalt weiterentwickle (so sinngemäß der nachfolgend zitierte Textblock – vgl. zu solchem Rechtfertigungsversuch auch OVG Berlin-Brandenburg vom 19.10.2010 – OVG 2 A 15.09 – Juris Rn. 65), erschließt sich dem für ästhetische Eindrücke der Ortsgestaltung aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter nicht. Die Behauptung des Vorhabensträgers, das geplante Ensemble werde „aus den Gesetzmäßigkeiten der bestehenden Quartiersstruktur und ihrer Geschichte“ (Begründung des Planentwurfs unter 6. <S. 8>), mag – vielleicht – in Architekturreisen, die vielfach ein erhebliches wirtschaftliches Interesse an möglichst profitabler baulicher Ausnutzung von Grundstücken haben dürften, Zustimmung auf genommen werden. Dies gilt aber nicht für den Durch-</p>	<p>de Bestimmungen zur Ermittlung der Grundflächen u.a. für Tiefgaragen vorgenommen werden können. Hiervon wurde bei der Festsetzung der Grundflächen für die Tiefgarage Gebrauch gemacht. Desweiteren haben bei der Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen der Tiefgaragen im Rahmen der Abwägung, die Tiefgaragen aufgrund ihrer unterirdischen Bauweise und der Befugnis des Plangebers gem. § 21 a Abs. 1 BauNVO, von einer Anrechnung abzusehen, eine untergeordnete Bedeutung.</p> <p>Auch würde die Anordnung von oberirdischen Stellplätzen zu einer wesentlichen Einschränkung der Grundstücksnutzung führen, und ebenfalls die Planungsabsicht einer adäquaten Durchgrünung des Plangebietes erschweren.</p> <p>Unter Kapitel 7 der Begründung werden alle für die Bauleitplanung relevanten übergeordneten planerischen Grundlagen zitiert und deren Betroffenheit dargestellt. Dem entsprechend wurde unter Kapitel 7.8 der Begründung darauf hingewiesen, dass im Bereich der Villenkolonie Mulang denkmalgeschützte Bauten als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegen. Eine direkte Betroffenheit der Bestandsgebäude nach Hess. Denkmalschutzgesetz liegt jedoch nicht vor, so dass auf weitere Ausführungen verzichtet wurde. Im Übrigen wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB die zuständigen Fachbehörden (Hessisches Landesamt für Denkmalpflege Marburg sowie Amt für Denkmalschutz Stadt Kassel) beteiligt. Im Grundsatz des Bauleitplanverfahrens werden die betroffenen Ämter und Fachbehörden um Stellungnahme gebeten, um der Kommune relevante Informationen für eine sachgerechte Abwägung zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die im Rahmen von Bauleitplanverfahren angewandte Verfahrensart obliegt, unter Beachtung der Vorgaben des Baugesetzbuches, der kommunalen Planungshoheit der Stadt Kassel. Wie unter Kapitel 2 der Begründung dargelegt, sind die vom Gesetzgeber geforderten</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>schnittsbetrachter, der für die Ästhetik des Erscheinungsbildes der Ortsgestaltung aufgeschlossen ist; – und hierauf kommt es nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung an.</p> <p>Ebenso wenig – oder nur bzw. allenfalls bei der Neugestaltung der Villa Victoria – erschließt sich dem Durchschnittsbetrachter die angeführte „Analogie der historischen Parzellierung“ und der "Einbezug der real existierenden Bebauung" (Begründung aaO unter 6. <S. 8>).</p> <p>Ebenso wenig überzeugend sind für den für ästhetische Eindrücke der Ortsgestaltung aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter die breit angelegten – weiteren – Erläuterungen, wonach die Planung angeblich alte Linien aufgreife und diese weiterentwickle (Begründung des Planentwurfs unter 6., 7.7 und 9.4):</p> <p>S. 8: „Grundlage des städtebaulichen Entwurfs ... ist eine Analyse der raum- und gebäudetypologischen Gesetzmäßigkeiten im Quartier, mit Schwerpunkt auf die historische Bausubstanz in der Burgfeldstraße 1 bis 10, die die initiale Kernbebauung des Mulang aus dem 19. Jh. dokumentiert. Aus dem historischen Kern werden gemeinschaftliche Regeln zur Proportionierung von Parzelle, Gebäudeformat und Gebäudeausrichtung, Höhen und Gliederung der Baukörper ermittelt und als typologische Vorgaben für die Neubauten angewendet.</p> <p>Mit dieser Zielsetzung wird nicht nur die Einfügung der Neubauten in das Quartier erreicht, sondern auch das Weiterentwickeln der genetischen Substanz der ältesten Mulang-Gebäude mit modernen Mitteln. Das Gliederungsprinzip der Neubauten übersetzt die teilweise expressiven Dachfiguren der Altbauten in ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss mit flachem Gründach. Der typologisch wichtige obere Abschluss der Neubauten, durch ein dem Dachüberstand entsprechendes auskragen-</p>	<p>Kriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB erfüllt, welches für Planungen wie die vorliegende ausdrücklich vorgesehen ist. Es bedarf keiner weiteren besonderen Gründe über die im Gesetz geregelten und vorliegend erfüllten Voraussetzungen und hängt nicht von finanziellen Interessen ab.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Pufferzone der Weiterbestätte Bergpark Wilhelmshöhe, die im Bewerbungsprozess von ICOMOS als adäquat anerkannt wurde. Im Managementplan der Nominierungsunterlagen wird im Kap. „Entwicklungs- und Nutzungsdruck“ die Villenkolonie Mulang u. a. mit Tendenzen der Nachverdichtung beschrieben, die den Charakter des Gebietes gefährden. Aus diesen Gründen wurde hier bereits die Erarbeitung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung angekündigt, die am 04.12.2014 in Kraft getreten ist. Sie hat das Ziel, vorhandene Qualitäten zu erkennen und die Nachverdichtung auf einzelnen Grundstücken in dem grundsätzlich bebauten Villenviertel qualitativvoll und angemessen zu steuern und zu sichern und damit die Integrität der angrenzenden Kernzone des Bergparks nicht zu beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang bildet das Burgfeldareal eine Sonderstellung. Es ist die einzige, noch im größeren Umfang vorhandene Fläche, die, z. Z. mit einem mittlerweile leestehenden Krankenhaussolitär bebaut, sämtliche Maßstäbe der umgebenden Bebauung sprengt und entsprechend als Fremdkörper sowohl im Maß als auch in der Art der Nutzung wahrgenommen wird.</p> <p>Dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht alle Inhalte der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung übernimmt, ist dem Umstand geschuldet, dass hier eine Konversion vorliegt und die Bebaubarkeit der Flächen hohe Investitionskosten verursacht. In der Abwägung wurde, auch im Sinne der angrenzenden Kernzone des Weltkulturerbes, daher der Stadtrepertoire auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber dem Verbleib des aufgege-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>des Bauteil, gewährleistet die Einfügung in den baulichen Kontext. Das Leitbild für die Neubaubebauung ist die Weiterentwicklung des Quartiers mit Wohnnutzung in typologisch aus dem Bestand entwickelten Neubauten, unter Vermeidung von Retroarchitektur. Die vorhandenen Parzellenstrukturen werden beibehalten und die Positionierung der Baukörper entspricht den raum- und gebäudetypologischen Gesetzmäßigkeiten im Quartier."</p> <p>S. 9 oben: "Die Höhen der Neubauten entsprechen den typologisch belegten Hauptgebäudehöhen der historischen Bausubstanz in der Burgfeldstraße. Durch die Übersetzung dieser historischen Höhengvorgaben mit modernen Geschosshöhen ergeben sich vom Bestand abweichende Vollgeschosshöhen."</p> <p>S. 13 unten: "Die geplante Neuerrichtung der Häuser ... an der Wigandstraße (ist) als Übersetzung des baukulturellen Erbes anzusehen."</p> <p>S. 14 zu den geplanten Flachdächern: "... ist je Gebäude ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss (mit flachem Gründach) vorgesehen, welches die Dachfiguren der umgebenden Altbauten typologisch, jedoch mit einer modernen Architektursprache weiterentwickelt." – S. 19 unten: "Das Gliederungsprinzip der Neubauten übersetzt die teilweise expressiven Dachfiguren der Altbauten in ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss mit flachem Gründach. Der typologisch wichtige obere Abschluss der Neubauten durch ein dem Dachüberstand entsprechendes ausragendes Bauteil gewährleistet die Einfügung in den baulichen Kontext."</p> <p>Diese Ausführungen erwecken bei dem – maßgeblichen – Durchschnittsbetrachter den Eindruck, dass sie „hergeholt“ sind: Sie erscheinen außerordentlich kompliziert und abstrakt-theoretisch. Dem Durchschnittsbetrachter hilft die vielfache Berufung auf „typologische“ Elemente nicht wirklich weiter.</p>	<p>benen Krankenhauskomplexes der Vorzug gegeben. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das in der Stellungnahme herangezogene Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 19.10.2010 – OVG 2 A 15.09 – Juris Rn. 65 einen völlig anderen Fall betrifft, in dem es um die Rechtfertigung einer GFZ von 3,1, die die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO um das 2,5-fache überschreitet, durch „besondere städtebauliche Gründe“ gem. § 17 Abs. 2 BauNVO, ging. Ebenso betrifft das angeführte Urteil des BVerwG vom 30.8.2012 – 4 C 1/11 – Juris Rn. 26 einen völlig anderen Fall, in dem es um die Eigenschaft einer Mobilfunkantenne auf einem Bahnhofsgebäude als einer Veränderungssperre unterfallenden Vorhabens gem. § 29 BauGB ging. Die Vorhabeneigenschaft der 6 Gebäude ist unstrittig.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>6. Zu dem dargestellten Eingriff in die Gestaltung des Ortsbildes kommt mit gleichem Gewicht der Aspekt des Denkmalschutzes im Sinne des § 1 VI Nr. 5 BauGB hinzu. Zutreffend hat die Stadt Kassel in ihre Informationen im Internet eine Darstellung über die Villenkolonie Mulang von Friedrich Forssman aufgenommen, in der es heißt (recherchierbar per www.stadt-kassel.de und weiter ganz unten: „Hilfe“ / „Zum Stadtportal“ / „Kassel A - Z“ / „03 Politik & Gesellschaft“ / „Stadtteileseiten“ / „Bad Wilhelmshöhe – „Chinesen Dorf““):</p> <p>„Weite Teile der Villenkolonie sind im Zustand der Erstbebauung in verschiedenen Stilen zwischen Gründerzeit und Moderne erhalten. Mulang ist damit innerhalb Kassels eine große Ausnahme, aber auch deutschlandweit ein bedeutendes Baudenkmal-Ensemble.“</p> <p>Dies knüpft daran an, dass die Gesamtanlage des Villenviertels Mulang gemäß § 2 II Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (letzte Änderung vom 28.09.2014, GVB1. S. 218) als Kulturdenkmal anerkannt und ins Denkmalebuch eingetragen wurde (§ 10 aaO – Abs. III: "im Benehmen mit der Gemeinde") (vgl. die Zusammenstellung der Kulturdenkmäler bei B. Warlich-Schenk, Kulturdenkmäler in Hessen, Stadt Kassel III, 2009, erschienen in der Reihe „Denkmal-topographie Bundesrepublik Deutschland“).</p> <p>Dies wird in der Begründung des Planentwurfs nur mit einem Satz aufgegriffen (Begründung des Planentwurfs unter 7.8 <S. 12>):</p> <p>„Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Villenkolonie Mulang“.“</p> <p>Dieser eine Satz stellt keine ausreichende Abwägung mit den Belangen des Denkmalschutzes und der</p>	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Denkmalpflege im Sinne von § 1 VI Nr. 5 BauGB dar. Gemäß § 2 III BauGB sind die Belange zu ermitteln und zu bewerten. Die bloße Feststellung ohne Bewertung reicht nicht aus.</p> <p>Zur Konkretisierung der Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege hat die Stadt Kassel durch ihre Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2014 die „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ beschlossen (zu dieser Satzung vgl. bereits oben A. vor 1. und siehe noch unten B.). Ein Hinweis zumindest hierauf wäre unter dem Punkt „7.8 Denkmalschutz“ (Begründung des Planentwurfs S. 12) zu erwarten gewesen.</p> <p>7. Im weitesten Sinne ist beim Ortsbild auch zu berücksichtigen, dass die UNESCO den Bergpark Wilhelmshöhe, der vom Burgfeldareal nur ca. 200 m entfernt ist, als Weltkulturerbe anerkannt hat: Der Ortsteil Mulang ist gleichsam eine Brücke auf dem Weg vom Stadtbereich Kassel zum Weltkulturerbe. Diese Brückenfunktion würde durch das geplante Stadtvielenareal einen beträchtlichen Bruch erleiden.</p> <p>Von einer Art Brückenfunktion ist auch das UNESCO-Welterbe-Komitee bei seiner Entscheidung über die Anerkennung als Weltkulturerbe ausgegangen. In seiner Entscheidung hat das Komitee die in der Bewerbung angegebenen Maßnahmen zur sog. Pufferzone als adäquat anerkannt (vgl. das zugrunde liegende UCOMOS-Gutachten von 2013: „... buffer zone are adequate“). Das Land Hessen hatte, unterstützt durch die Stadt Kassel, als eine dieser Maßnahmen auf die Villenkolonie Mulang hingewiesen. Hierbei wurde unter anderem hervorgehoben, dass die Stadt Kassel durch Bebauungspläne „im Falle von Neubauten ... Baukörper, deren Form, Farbe oder Materialität als störend ... empfunden werden, ... verhindern“ werde, sowie, dass „eine kommunale „Satzung</p>	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>zum Erhalt der architektonischen und städtebaulichen Eigenart des Gebietes Mulang' erarbeitet" werde (so Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst, Managementplan, Dezember 2011, unter 4.3 und 5.3.1).</p> <p>B. Der Vorgabe des § 1 VI Nr. 11 BauGB, die von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte und sonstigen städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen, wird ebenfalls nicht Rechnung getragen. Zu diesen Entwicklungskonzepten bzw. Planungen gehört die am 13.10.2014 einstimmig(!) beschlossene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang" (hierzu siehe schon oben A. vor 1.).</p> <p>In der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung heißt es z.B. (§ 5 Abs. 1 und § 7 Abs. 1):</p> <p>„Neubauten müssen sich in der Bauweise, der Verteilung der Baumassen, der Dachausbildung, der Gebäudehöhe und der Gestaltung der Gebäudefronten ... in die vorhandene Bebauung so einfügen, dass die Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt und das prägende Umfeld berücksichtigt wird.“</p> <p>„Die Dächer sind nach Form, Firstrichtung und Dachneigung sowie in der Art und Farbe der Dachdeckung und Dachaufbauten der das Villengebiet prägenden Nachbarbebauung anzupassen.“</p> <p>Mit dieser Konzeption sind weder die geplanten Baukörper insgesamt noch ein „vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss mit flachem Gründach“ vereinbar.</p> <p>C. Keine entscheidend milderen Anforderungen ergeben sich daraus, dass das „noch schrecklichere Burgfeldkrankenhaus“ beseitigt wird.</p> <p>Wie bereits ausgeführt (oben A. 4.), hat das bisherige</p>	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Burgfeldkrankenhaus keine Bedeutung für das Gesamtbild von Mulang; denn der für ästhetische Eindrücke der Ortsgestaltung aufgeschlossene Durchschnittsbetrachter klammert bei seiner Gesamtschau das Krankenhaus als Zweckbau und insofern insgesamt als isolierten baulichen Fremdkörper aus. Dieser völlig aus dem Rahmen des Ortsbildes fallende Bau entstand historisch sukzessive durch Umnutzung und Umbau von Wohnbauten in Verbindung mit dem Zusammenlegen von Grundstücken. Zweifellos ist dessen Beseitigung zu begrüßen. Dies rechtfertigt aber nicht neue, ebenfalls störende, Ersatzbaulichkeiten.</p> <p>D. Schließlich ist nicht ersichtlich, welche besonderen und legitimen – nicht nur pekuniären – Gründe es haben erforderlich erscheinen lassen, ein beschleunigtes Planungsverfahren durchzuführen.</p>	

**Begründung
zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan**

**Nr. III/4
"Burgfeldareal"**

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Bad Wilhelmshöhe

Stand: 12.11.2015

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-3 32 32 • Fax: 0561-7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB.....	4
3	UVP- BELANGE.....	5
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB	5
5	DAS PLANGEBIET	7
5.1	Lage und Größe des Plangebietes	7
5.2	Realnutzung.....	7
6	DAS VORHABEN	8
6.1	Gebäudeansichten.....	9
6.2	Vorhaben- und Erschließungsplan	10
7	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	11
7.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	11
7.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	11
7.3	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007	11
7.4	Bebauungsplan Nr. 3 West A-D – "Teilgebiet C Mulang / Neuholland"	11
7.5	Heilquellenschutzgebiet	12
7.6	Altlasten	12
7.7	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang	12
7.8	Weltkulturerbe	15
7.9	Denkmalschutz	15
7.10	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012	15
7.11	Bergwerksfeld.....	15
8	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	16
8.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	16
8.2	Untersuchung der Umweltbelange	16
8.3	Artenschutz	17
8.4	Eingriffsregelung.....	19
9	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	20
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze	20
9.2	Erschließung / Stellplätze	20
9.3	Ver- und Entsorgung	21
9.4	Örtliche Bauvorschriften.....	21
9.5	Hinweise	22
10	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	23
11	KOSTEN.....	23

Anlage zur Begründung: Dokumentation zur Gebäudeentwicklung

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Vorhabenträger Kanada Bau AG aus Braunschweig beabsichtigt, das Areal des Burgfeldkrankenhauses im historischen Villenviertel Mulang in Kassel Bad Wilhelmshöhe als Wohnbaufläche zu konvertieren. Das Areal ist gegenwärtig fast vollständig überbaut bzw. versiegelt.

Die Flächen des Plangebietes (Flurstücke 137/4, 259/4, 261/4, 262/4, 286/4 und 287/4, Flur 16, Gemarkung Wahlershausen) liegen im Geltungsbereich des seit 14.12.1982 rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D, im Teil C, im Maßstab 1:5.000 und sind als Anlagen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" ausgewiesen. Das ca. 5.052 m² große Plangebiet liegt zwischen der Burgfeldstraße und der Wigandstraße und wird im Süden vom Küperweg begrenzt. Nach Norden schließen die bebauten Grundstücke Burgfeldstraße Nr. 9 und Wigandstraße Nr. 4 an.

Es ist vorgesehen, die vorhandene Krankenhausbebauung auf dem Areal zurückzubauen. Ausgenommen hiervon ist die bisher in den Krankenhausgebäudekomplex eingebundene historische Villa Victoria (Burgfeldstraße 11), welche erhalten und für eine Wohnnutzung umgebaut und saniert werden soll. Desweiteren sollen auf dem Areal als bauliches Ensemble fünf neue freistehende Wohngebäude errichtet werden. Sämtliche baulichen Maßnahmen erfolgen unter Berücksichtigung der Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang (in Kraft seit 04.12.2014). Die städtebauliche Einbindung in das historisch bedeutende Umfeld, wird sowohl in der Art als auch im Maß der baulichen Nutzung über die vorliegende Bauleitplanung sichergestellt. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind zwei Tiefgaragen mit Zufahrt von der Wigandstraße und dem Küperweg geplant.

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

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes und die Nutzungsänderung innerhalb eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von Wohngebäuden unter besonderer Berücksichtigung des historisch bedeutsamen Villenviertels Mulang mit seinen örtlichen Gegebenheiten.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 "Burgfeldareal" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt.

Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Flächen für Wohngebäude stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

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

3 UVP- BELANGE

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

Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² überschreitet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt 5.052 m², so dass der vorgenannte Prüfwert nicht erreicht werden kann. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

Verfahrenswahl

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits hat der Vorhabenträger, dessen Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

Verfahrensdurchführung

▪ Einleitungsantrag

Die Kanada Bau AG aus Braunschweig hat mit Schreiben vom 29.09.2014 gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, und sich zur Tragung der Planungs-, Bau- und Erschließungskosten sowie zur Übernahme der Kosten zur Durchführung des Verfahrens und für eventuell erforderliche Gutachten verpflichtet. Desweiteren wurde im Antrag vom Vorhabenträger erklärt, bereit und in der Lage zu sein, auf der Grundlage der abgestimmten Planung das Vorhaben durchzuführen.

- **Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe**

In der Sitzung des Ortsbeirates Bad Wilhelmshöhe am 20.10.2014 wurde vom Vorhabenträger und dem Architekturbüro Ohlmeier das Vorhaben vorgestellt. In diesem Rahmen wurde die Planung ausführlich diskutiert.

- **Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 23.02.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen.

- **Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 wurde die Öffentlichkeit durch amtliche Bekanntmachung am 25.03.2015 darüber informiert, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann. Vom 25.03.2015 bis einschl. 02.04.2015 wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Diesbezüglich wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.07.2015 in der HNA ortsüblich bekannt gegeben.

Während dieser Frist wurden vom Umwelt- und Gartenamt -Untere Naturschutzbehörde- und vom Planungsamt -Landschaftsplanung- sowie auch von zwei Bürgern Bedenken geäußert, die sich im Wesentlichen auf Abweichungen des Bebauungsplanes von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bezogen. Vom Landesamt für Denkmalschutz und vom der Denkmalschutzbehörde wurden Anregungen im Wesentlichen zur Kubatur, Dachform, Parzellierung vorgetragen.

- **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Stadtverordneten am2016 als Satzung beschlossen und ist am mit Bekanntmachung in Kraft getreten.

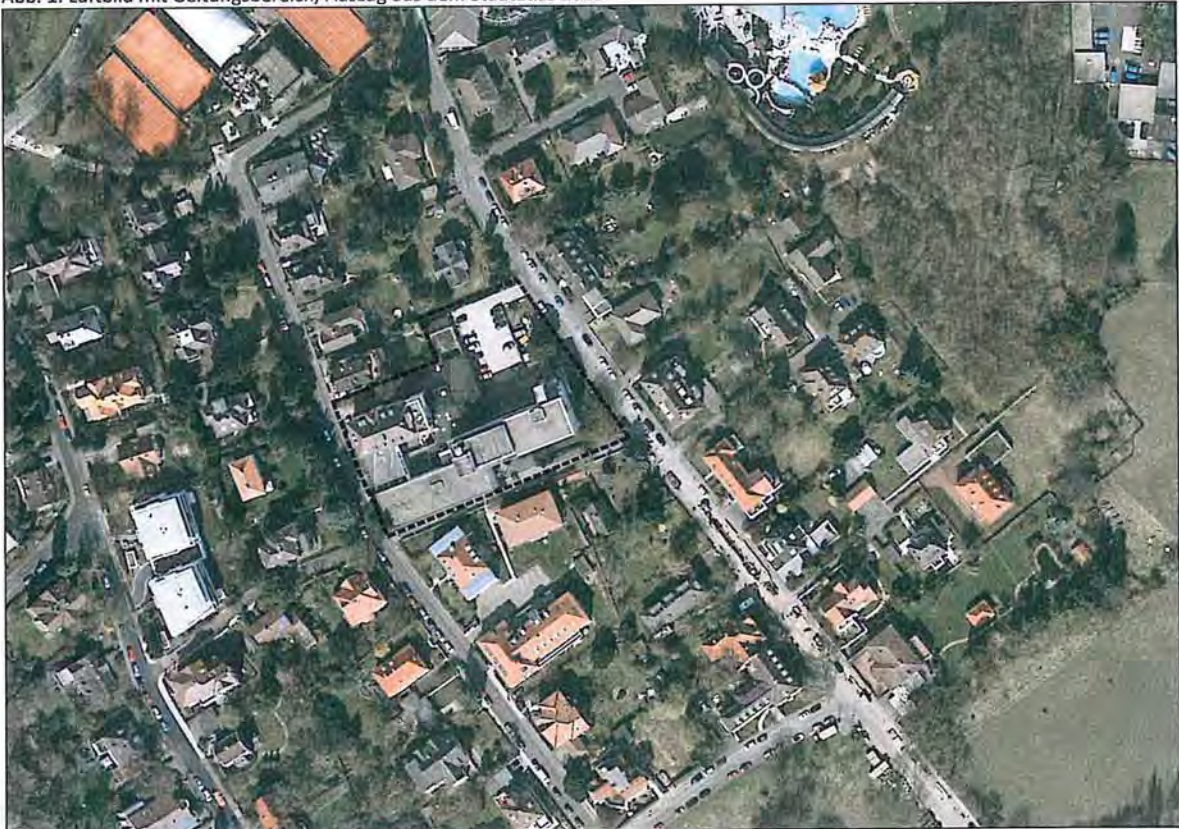
5 DAS PLANGEBIET

5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im historischen Villenviertel Mulang in Kassel Bad Wilhelmshöhe.

Der ca. 5.052 m² große Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 137/4, 259/4, 261/4, 262/4, 286/4 und 287/4 der Flur 16 in der Gemarkung Wahlershausen. Er wird begrenzt im Westen von der Burgfeldstraße, im Osten von der Wigandstraße, im Süden vom Küperweg und im Norden von den südlichen Grenzen der bebauten Grundstücke Burgfeldstraße Nr. 9 und Wigandstraße Nr. 4.

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Auszug aus dem Stadtatlas 2015



5.2 Realnutzung

Auf dem ca. 5.052 m² großen Areal sind zurzeit noch die Klinikgebäude des Burgfeldkrankenhauses mit Zufahrten, Erschließungswegen und großer Stellplatzfläche im Bereich der Wigandstraße vorhanden. Im bestehenden Gebäudekomplex eingebunden, befindet sich die historische Villa Victoria (Burgfeldstraße 11). Die derzeitige Bebauung durch das alte Burgfeldkrankenhaus widerspricht in ihrer Dimension und Ausnutzung der städtebaulichen Eigenart des umgebenden Quartiers.

Die wenigen verbleibenden Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen mit Laub- und Nadelgehölzen im Randbereich des Plangebietes angelegt. Markant sind hierbei zwei großkronige Laubbäume an der Ecke Küperweg/Wigandstraße und eine Konifere im nordöstlichen Bereich an der Wigandstraße sowie eine weitere Konifere in der Burgfeldstraße und ein Laubbaum im Nordwesten des Plangebietes, welcher in statischer Einheit mit einem weiteren Laubbaum auf dem Nachbargrundstück "Burgfeldstraße 9" steht.

Das Gelände unterliegt einer ausgeprägten Topografie und steigt von der Wigandstraße um ca. 8 m bis zur Burgfeldstraße an.

6 DAS VORHABEN

Für die nachfolgende Beschreibung wird auf Kapitel 6.1 "Gebäudeansichten" und 6.2 "Vorhaben- und Erschließungsplan" verwiesen.

Der Vorhabenträger Kanada Bau AG aus Braunschweig beabsichtigt, das Areal des Burgfeldkrankenhauses im historischen Villenviertel Mulang in Bad Wilhelmshöhe für eine Wohnbebauung umzunutzen. Es ist vorgesehen, die vorhandene Krankenhausbebauung auf dem Areal zurückzubauen. Ausgenommen hiervon ist die historische Villa Victoria (Burgfeldstraße 11), die bisher in den Krankenhausgebäudekomplex eingebunden war. Das historische Gebäude soll den Zielen und Vorgaben der neuen „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ entsprechend saniert und für eine Wohnnutzung umgebaut werden.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von fünf neuen Wohngebäuden, die – ebenso wie die historische Villa – mit unterschiedlich großen Wohnungen ausgestattet werden sollen.

Die geplanten Wohngebäude bilden ein bauliches Ensemble zur Konversion des Krankenhausareals zu Gunsten eines Villenquartiers, das mit freistehenden Wohngebäuden aus den Gesetzmäßigkeiten der bestehenden Quartiersstruktur und ihrer Geschichte entwickelt wird. In Analogie der historischen Parzellierung (teilweise an den bestehenden Flurstücksgrenzen ablesbar), sowie unter Einbezug der real existierenden Bebauung in unmittelbarer Umgebung, ist die Errichtung von drei straßenseitig orientierten Gebäuden an der Wigandstraße sowie ein viertes an der Burgfeldstraße geplant; für ein fünftes am Küperweg vorgesehenes Gebäude trifft dies allerdings nicht zu.

Mit Ausnahme des Neubaus an der Burgfeldstraße ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen; der geplante Neubau in Nachbarschaft der historischen Villa soll viergeschossig ausgebildet werden. Für die Neubauten ist zudem ein Staffelgeschoss vorgesehen. Hierdurch kann ein städtebaulicher Bezug, hinsichtlich der vorgesehenen baulichen Höhenentwicklung, auf das Maß des historischen Bestandes genommen werden. Sowohl die geplanten Grundflächen, die Kubaturen, die Fassadengliederung, als auch die Verwendung der Fassadenmaterialien (Farben, Putze, Naturstein) nehmen diesbezüglich Bezug auf den umgebenden Bestand. Die Neubauten sollen mit einem extensiv begrünten Flachdach ausgebildet werden. Um eine städtebauliche, architektonische und landschaftliche Einfügung der Neubauten in das direkte Umfeld vertreten zu können, ist je Gebäude ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss (mit flachem Gründach) vorgesehen, welches die Dachfiguren der umgebenden Altbauten typologisch, jedoch mit einer modernen Architektursprache weiterentwickelt. Die vorgesehenen Flachdächer der Neubauten sind bewusst als neuzeitliche Dachform gewählt worden, mit deren Hilfe moderne Wohnraumkonzepte, energetische Optimierungen und zugleich ökologische Aspekte am Bau erreicht werden können. Abgesehen davon führt die geplante Bebauung zu einer deutlichen städtebaulichen Präferenz der bestehenden Situation, die durch die als Fremdkörper wahrnehmbare Gebäudestruktur des Burgfeldkrankenhauses in der Villenkolonie Mulang geprägt wird.

Grundlage des städtebaulichen Entwurfs für die Neubauten ist eine Analyse der raum- und gebäudetypologischen Gesetzmäßigkeiten im Quartier, mit Schwerpunkt auf die historische Bausubstanz in der Burgfeldstraße 1 bis 10, die die initiale Kernbebauung des Mulang aus dem 19. Jh. dokumentiert. Aus dem historischen Kern werden gemeinschaftliche Regeln zur Proportionierung von Parzelle, Gebäudeformat und Gebäudeausrichtung, Höhen und Gliederung der Baukörper ermittelt und als typologische Vorgaben für die Neubauten angewendet. Mit dieser Zielsetzung wird nicht nur die städtebauliche Einfügung der Neubauten in das Quartier erreicht, sondern auch das Weiterentwickeln der genetischen Substanz der ältesten Mulang-Gebäude mit modernen Mitteln. Das Gliederungsprinzip der Neubauten übersetzt die teilweise expressiven Dachfiguren der Altbauten in ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss mit flachem Gründach. Der typologisch wichtige obere Abschluss der Neubauten, durch ein dem Dachüberstand entsprechendes auskragendes Bauteil, gewährleistet die Einfügung in den baulichen Kontext. Das Leitbild für die Neubebauung ist die Weiterentwicklung des Quartiers mit Wohnnutzung in typologisch aus dem Bestand entwickelten Neubauten, unter Vermeidung von Retroarchitektur. Die Dokumentation zur Entwicklung der Gebäudetypen ist zur Verdeutlichung als Anlage der Begründung beigefügt.

Die vorhandenen Parzellenstrukturen werden beibehalten und die Positionierung der Baukörper entspricht den raum- und gebäudetypologischen Gesetzmäßigkeiten im Quartier.

Die Anzahl der geplanten Gebäude berücksichtigt den historische Parzellenzuschnitt im Quartier und ihre Bebauung in Position, Dichte und Körnung. Das mittlere Wohngebäude am Küperweg korrespondiert im Siedlungsbild mit den Bestandsgebäuden im Verlaufe des Küperweges.

Die Höhen der Neubauten entsprechen den typologisch belegten Hauptgebäudehöhen der historischen Bausubstanz in der Burgfeldstraße. Durch die Übersetzung dieser historischen Höhenvorgaben mit modernen Geschosshöhen ergeben sich vom Bestand abweichende Vollgeschosshöhen.

Die prägenden Elemente der Villenkolonie, wie niedrige Einfriedungsmauern und Hecken, werden weitergeführt und im Zuge der Gestaltung der Vorgärten planerisch integriert. Abfallbehälter werden baulich eingefasst und in die Gebäude oder in die Einfriedungsmauern integriert.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind zwei Tiefgaragen mit Zufahrt über Wigandstraße bzw. Küperweg geplant. Die Tiefgaragen werden unter den Gebäudegruppen Wigandstraße und Küperweg angeordnet. Durch den Verzicht auf oberirdische Stellplätze wird einerseits Freifläche gewonnen und eine deutlich höhere Durchgrünung der derzeit stark überbauten/befestigten Grundstücksflächen ermöglicht, und andererseits wird der Parkdruck auf die umgebenden Erschließungsstraßen reduziert. Die von den Tiefgaragen unterbauten, freien Grundstücksflächen werden mit einer mindestens 30 cm starken Erdschicht überdeckt, sodass eine sinnvolle Begrünung und Gestaltung dieser Flächen möglich ist. Ziel ist hierbei, die Grundstücksfreiflächen durch eine grünordnerische Gestaltung einem parkähnlichen Charakter zuzuführen, der dem historischen Erbe der stark durchgrüneten Villenkolonie gerecht wird und durch Anpflanzungen von Hecken historisch belegte raumbildende Elemente fortzuführen. Ergänzend werden die vorhandenen drei markten Laubbaumhochstämme auf dem Grundstück erhalten und darüber hinaus mindestens 2.400 m² begrünt sowie 14 Laubbaumhochstämme in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel angepflanzt.

6.1 Gebäudeansichten

Ansichten (ohne Maßstab)

Ohlmeier Architekten, Stand 06.05.2015

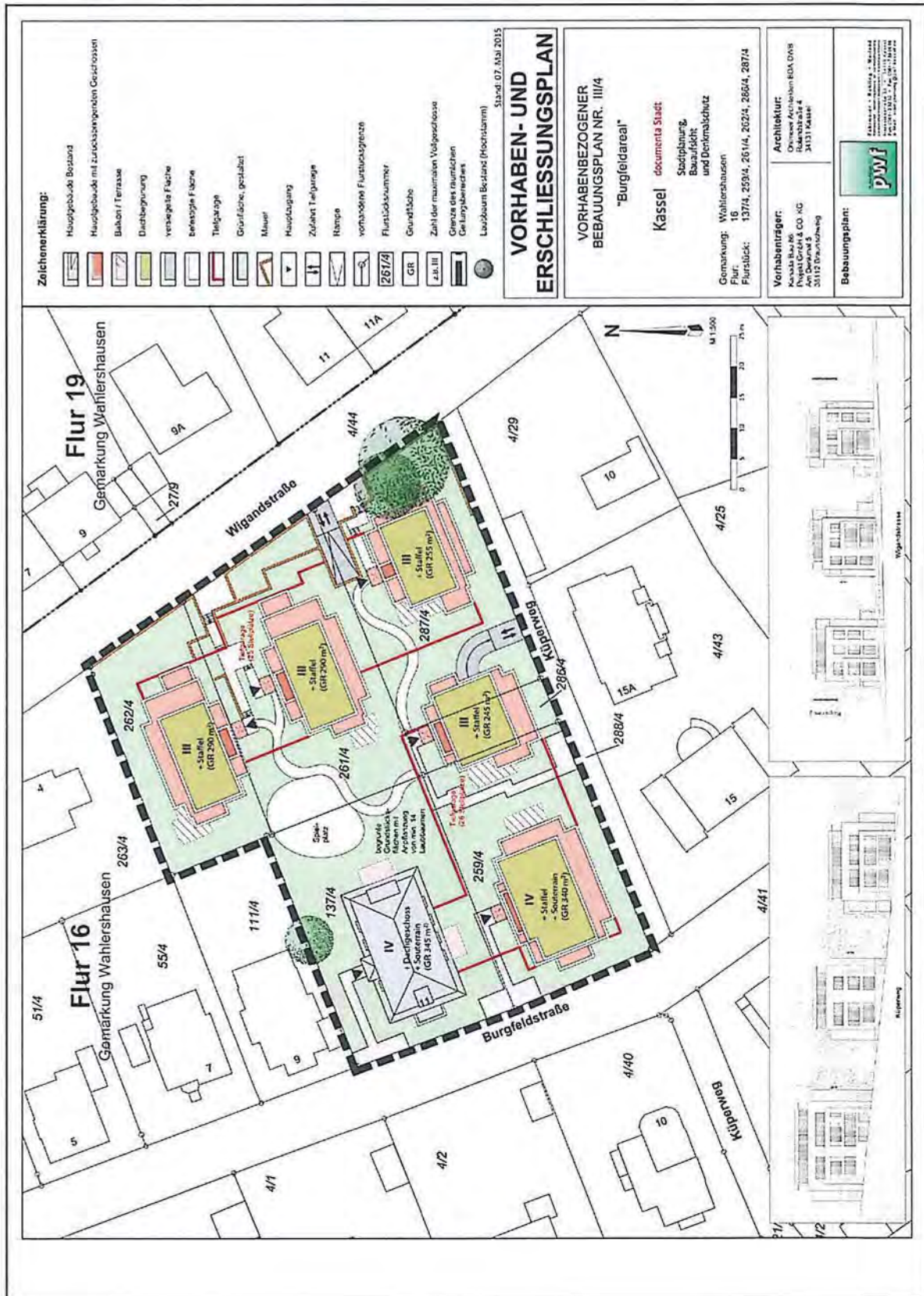
Ansicht Küperweg



Ansicht Wigandstraße



6.2 Vorhaben- und Erschließungsplan



7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

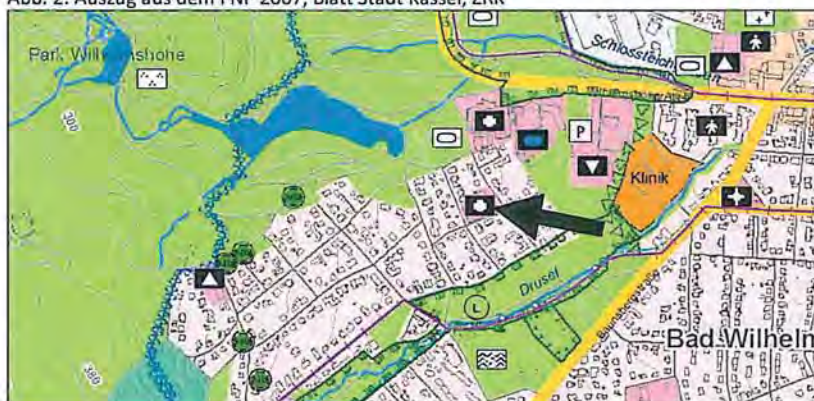
7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

7.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Flächen für Gemeinbedarf „Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ dar. Das Vorhaben sieht die Errichtung von Wohngebäuden sowie die Sanierung und Umnutzung eines bisher als Klinik genutzten Villengebäudes als Wohngebäude vor. Der FNP ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

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



7.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 150 "Siedlungsgebiet Wahlershausen / Wilhelmshöhe" und sind in der Realnutzungskarte als "Öffentliche Gebäude" dargestellt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb der Villenkolonie Mulang, welche in der Karte Kulturlandschaft, Naturschutz als denkmalgeschützte Gesamtanlage (s. Kap. 7.9) verzeichnet ist.

In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 werden für den Planbereich keine Entwicklungsziele oder Maßnahmen beschrieben.

7.4 Bebauungsplan Nr. 3 West A-D – "Teilgebiet C Mulang / Neuholland"

Die Flächen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" liegen im Geltungsbereich des seit 14.12.1982 rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D, im Teil C, im Maßstab 1:5.000 und sind als Anlagen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" ausgewiesen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl ist auf maximal 2,0 begrenzt. Weitergehende Festsetzungen oder Erläuterungen sind weder dem Planwerk noch der Begründung zu entnehmen.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D – "Teilgebiet C Mulang / Neuholland" (Rechtskraft seit 14.12.1982), außer Kraft.

7.5 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Ver- und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Lt. Stellungnahme des RP Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz ergab die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der vorgenannten Schutzgebietsverordnung, dass keine verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden. Lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.

7.6 Altlasten

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

7.7 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang

Die Flächen des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 "Burgfeldareal" liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang (rechtskräftig seit 04.12.2014), die zur Stärkung und Wahrung der besonderen Eigenart des historisch und baukulturell bedeutsamen Stadtquartieres aufgestellt wurde. Die Satzung verfolgt die nachfolgend genannten Ziele: *"Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Das Gebiet verfügt über Stadtbildqualitäten in einer größeren Anzahl baulicher Anlagen von künstlerischem und von geschichtlichem Wert, die im Zusammenhang als Ensemble oder Einzelobjekte die Gestalt des durchgrünt Villenviertels am Bergpark Wilhelmshöhe prägen. Der baukulturelle Charakter des Villengebietes mit seiner offenen, stark durchgrüntem Bauungsstruktur soll trotz weiterer Entwicklungen erhalten bleiben. Mit der Satzung wird das Ziel der Sicherung und Entwicklung des baukulturellen Charakters des Villengebietes verfolgt."*¹

Grundsätzlich besteht aber ein Unterschied der Anwendung der Satzung bei Einzelgrundstücken zu Flächen, die einer aufwendigen Konversion (Flächenaufbereitung) unterliegen.

Des Weiteren werden u.a. folgende konkrete Vorgaben genannt:

- *"Die bestehende offene Baustruktur mit ihrem besonderen Maßverhältnis zwischen überbauten und unbebauten Grundstücksflächen schützen.*
- *Überkommene First- und Traufhöhen sowie der Abstandsflächen zu benachbarten Gebäuden in ihrer Verhältnismäßigkeit des typischen Bestandes der Umgebungsbebauung erhalten.*
- *Das vorhandene Erscheinungsbild der Straßen, Wege, Plätze sowie ihrer straßenzugewandten Grundstückseinfriedungen sichern.*
- *Charakteristische Freiflächen im Randbereich zum Landschaftsraum des Bergparks Wilhelmshöhe, des Naturparks Habichtswald und des Bachlaufs der Drusel bewahren.*
- *Neubauten in den Bestand sensibel einfügen, dabei wertvolle Bau- und Natursubstanz in die städtebauliche Entwicklung einbeziehen.*
- *Anbauten und Nebenanlagen in die jeweilige charakteristische Bestandssituation einfügen.*
- *Fachgerechte Sanierung und Modernisierung im denkmalgeschützten Gebäudebestand"*².

Die weitestgehende Beachtung der Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist Bestandteil und Ziel der Vorhabensplanung. Rechtlich ist die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang rechtskräftig seit 04.12.2014 kein höherrangiges Recht gegenüber dem vorhabenbezogenen Be-

¹ Quelle: Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang, § 1 Zwecke und Ziele

² Quelle: http://www.stadt-kassel.de/aktuelles/meldungen/20501/index_print.html. Zugriff am 16.03.2015

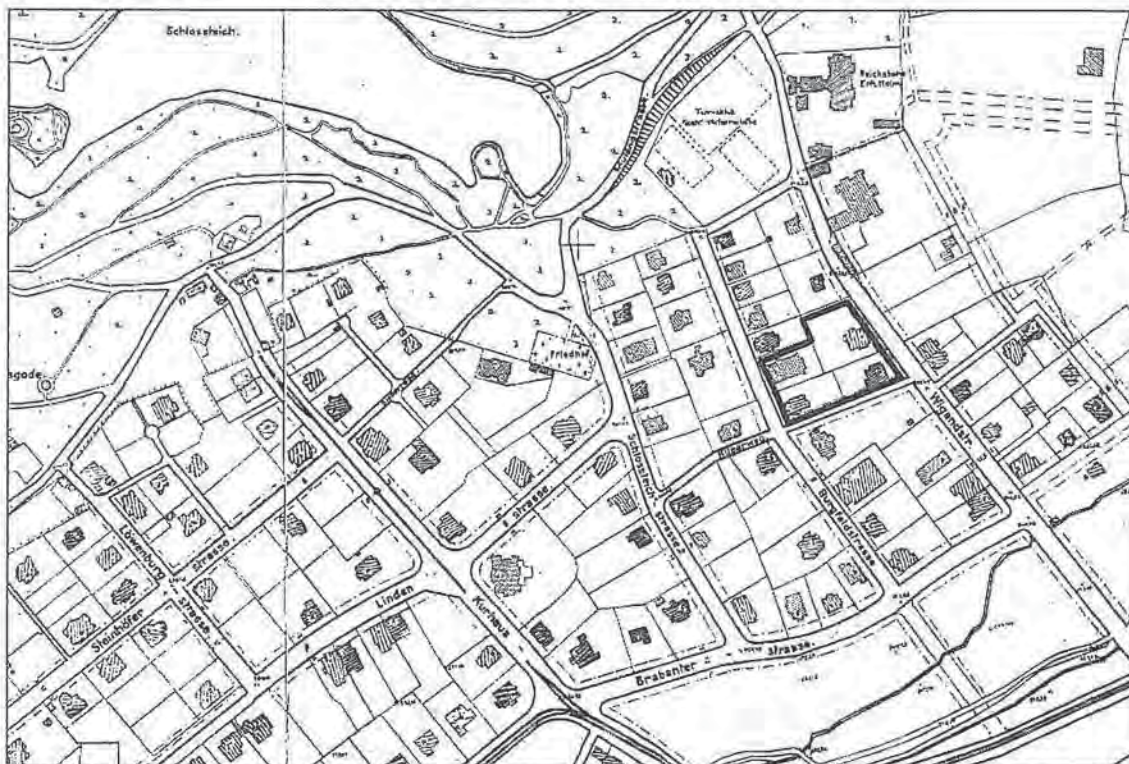
bauungsplan. Sie gilt aufgrund ihres Rechtscharakters als städtebauliche Erhaltungssatzung und bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzung vielmehr unabhängig von Bebauungsplänen (vgl. auch § 2 Abs. 2 der Satzung). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan geht dem Teil III Gestaltungssatzung als späteres Gesetz vor. Er hat insoweit den gleichen Regelungsgegenstand wie die Gestaltungssatzung, weil er zulässigerweise ausdrückliche Regelungen zur Gestaltung der Dachformen u.ä. mit ausdrücklichem Hinweis auf die entsprechende Rechtsgrundlage der Hessischen Bauordnung trifft.

Somit muss der Bebauungsplan als jüngere Satzung nicht alle Festsetzungen der älteren Gestaltungssatzung (Teil III) einhalten, sondern kann in begründeten Einzelfällen anderslautende Festsetzungen treffen. Diese abweichenden Festsetzungen betreffen die Vorgaben zur Dachform (§ 7 Abs. 1 Gestaltungssatzung) sowie die Anordnung von Tiefgaragen (§ 10 Abs. 6 Gestaltungssatzung). Desweiteren werden die Vorgaben des Teil III Gestaltungssatzung zu den unbebauten Flächen, zu Einfriedungen, Abfallbehältern u.a.. durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingehalten.

Gegenüber dem Teil II Erhaltungssatzung ist der Bebauungsplan nicht vorrangig, weil eine Erhaltungssatzung einen anderen Regelungsgegenstand als ein Bebauungsplan hat. Auch bei Geltung der Erhaltungssatzung wäre aber gemäß § 173 Abs. 1 BauGB das Vorhaben genehmigungsfähig. Abweichende Festsetzungen betreffen die Erhaltung der überkommenen Parzellenstruktur (§ 5 Abs. 2 Erhaltungssatzung).

Gemäß § 5 Abs. 2 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist die überkommene Parzellenstruktur zu erhalten. In der Darstellung der historischen Stadtkarte von 1943 sind für die Flächen des Plangebietes zwei Baukörper an der Burgfeldstraße (hier bereits das Gebäude der Villa Victoria erkenntlich) sowie zwei Baukörper an der Wigandstraße dargestellt. Im Schema des baukulturellen Erbes ist eine straßenseitig orientierte Bebauung durch Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand zu erkennen. Die Grundstücke weisen hierbei einen meist rechteckigen Zuschnitt auf, wobei die Grundstücksbreiten variieren. Auf Grund der Orientierung der Baukörper ergeben sich rückwärtige, großflächige und zusammenhängende private Gartenbereiche, die der charakteristischen Durchgrünung des Gebietes dienlich sind. Für die Flächen des Plangebietes ist die überkommene Parzellenstruktur anhand der noch vorhandenen Flurstücksgrenzen ablesbar, wieweil diese nicht mehr vollständig der Historie entsprechen.

Abb. 3: historische Stadtkarte von 1943, Auszug aus dem digitalen Stadatlas 2015



Die Vorhabensplanung greift die überkommene Parzellierung auf und berücksichtigt einen ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine städtebauliche Einfügung der Neubauten am Standort.

Die Sanierung und Freistellung der Villa Victoria sowie der geplante Neubau (vgl. Haus A) an der Burgfeldstraße werden dem historischen Ebenbild gerecht. Ebenso ist die geplante Neuerrichtung der Häuser (D) und (E) an der Wigandstraße als Übersetzung des baukulturellen Erbes anzusehen. In Ergänzung dessen kann hier durch maßvolle Aufteilung der Baukörper ein weiteres, geplantes Gebäude (Haus F) sinnhaft in die vorhandene Bebauung eingefügt werden. Dies entspricht zwar nicht der überlieferten Baustruktur, führt aber andererseits auch nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. In Gegensatz zu den Vorgaben des § 5 Abs. 2 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung steht der geplante Neubau am Küperweg (vgl. Haus C). Im Zuge von Nachverdichtungen im Quartier wurden in der Vergangenheit zwei neue Gebäude am Küperweg³ errichtet, die zu einer Unterbrechung der historischen "Blockstrukturen" zwischen Schloßteich- und Burgfeldstraße sowie zwischen Burgfeld- und Wigandstraße geführt haben. Mit Einbringen des geplanten Neubaus (C) wird diese städtebauliche Entwicklung fortgeführt und abgeschlossen, sodass die städtebauliche Gestalt des Gebietes (i.S.d. § 3 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) durch diesen Neubau nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen des Planungsermessens und auf der Grundlage der Ableitung der Gebäudekubaturen nach historischem Vorbild wird der Belang der Schaffung von Wohnraum und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Ausnutzung und Auslastung vorhandener Infrastrukturen sowie die Bereitstellung von Wohnraum in maßvoller Verdichtung höher gewichtet, als die bereits unterbrochene historische „Blockstruktur“.

Die Vorgabe der Gestaltungssatzung, dass Tiefgaragen unter dem Gebäude anzuordnen sind (§ 10 Abs. 6), kann bei Realisierung der vorliegenden Planung nicht durchgehend eingehalten werden. Grundsätzlich werden die Tiefgaragen unter den Neubauten angeordnet und lediglich unter den dazwischenliegenden Bereichen verbunden. In Verbindung mit den vorgesehenen Baukörpern müssten anderenfalls 5 einzelne Tiefgaragen mit jeweils 5 unterschiedlichen Zufahrtsrampen ausgeführt werden, deren Umsetzung verkehrstechnisch problematisch ist und zugleich zu einer Zäsur der Vorgartenbereiche führen würde. Unter Einbezug der Vorgabe zur Mindestüberdeckung der Tiefgaragen können die un bebauten Grundstücksflächen begrünt und gärtnerisch angelegt sowie jene Bereiche mit natürlichen Bodenaufbau durch Baumpflanzungen aufgewertet werden. Damit sind die Schutzziele der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung durch die Anlage der unterirdischen und begrünter Tiefgaragen auch zwischen den Gebäuden besser erfüllt, als bei der Errichtung jeweils einzelner Zufahrten in den von § 10 Abs. 1 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ebenfalls geschützten Vorgartenbereichen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung beschreibt § 7 Abs. 1 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, dass *"...die Dächer nach Form, Firstrichtung und Dachneigung sowie in Art und Farbe der Dachdeckung und Dachaufbauten der das Villengebiet prägenden Nachbarbebauung anzupassen"* sind. In diesem Sinne werden für Neubauten Dächer in Walm- und Krüppelwalmausführung gefordert. Dass im Villenviertel zu allen Zeiten auch Flachdächer gebaut wurden, zeigen Beispiele wie Hugo-Preuss-Straße 20 oder Kurhausstraße 7. Es sind Gebäude von hoher architektonischer Qualität, die heute als Einzelgebäude unter Denkmalschutz stehen. Um eine architektonische Einfügung der Neubauten in das direkte Umfeld vertreten zu können, ist je Gebäude ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss (mit flachem Gründach) vorgesehen, welches die Dachfiguren der umgebenden Altbauten typologisch, jedoch mit einer modernen Architektursprache weiterentwickelt. Die vorgesehenen Flachdächer der Neubauten sind bewusst als neuzeitliche Dachform gewählt worden, mit deren Hilfe moderne Wohnraumkonzepte, energetische Optimierungen und zugleich ökologische Aspekte am Bau erreicht werden können. Abgesehen davon führt die geplante Bebauung zu einer deutlichen Verbesserung der bestehenden Situation, die durch die als Fremdkörper wahrnehmbare Gebäudestruktur des Burgfeldkrankenhauses geprägt wird. Das Schutzziel der Gestal-

³ Gemeint ist Haus Nr. 2 sowie Haus Nr. 15A am Küperweg

tungssatzung ist auch bei Flachdächern dadurch gewahrt, dass die vorhandene Situation des Krankenhauses mit Flachdächern auf sehr viel größeren Gebäudekörpern durch die Planung deutlich verbessert wird. Das Vorhandensein von fünf Gebäuden mit Flachdächern führt nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen oder architektonischen Qualität der Gebäude auf Nachbargrundstücken.

Die Dokumentation zur Entwicklung der Gebäudetypen ist als Anlage der Begründung beigelegt.

7.8 Weltkulturerbe

Das Plangebiet liegt innerhalb der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte Bergpark Wilhelmshöhe.

7.9 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenkolonie Mulang".

7.10 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz, sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 wird u.a. die Umnutzung des ehemaligen Krankenhausareals sowie die Neuerrichtung von Wohnbauten planungsrechtlich geregelt. Ein Anschluss der Neubauten an die bestehenden Fernwärmeleitungen wird verfolgt und derzeit geprüft. Im Übrigen ist die energetische Ertüchtigung der Gebäude über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

7.11 Bergwerksfeld

Mit Stellungnahme vom 17.09.2015 teilt die E.ON Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken (Hessen) mit, dass sich das Plangebiet im Bereich eines Braunkohlebergwerksfeld (Bergwerksberechtigung) "Vereinigte Glückauf" befindet. Im benannten Gebiet wurde allerdings, nach den dort vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben. Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

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

8.2 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits genehmigten baulichen Bestand zu orientieren ist. Wie im Kapitel 7.4 dargelegt, besteht für die Fläche des Geltungsbereiches bereits Planungsrecht, da diese innerhalb des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D – "Teilgebiet C Mulang / Neuholland" (Rechtskraft seit 14.12.1982) der Stadt Kassel liegt. Dessen Festsetzungen sind für die Beurteilung und Einschätzung der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in die Natur- und Umweltbelange maßgebend.

Wie in Kapitel 5.2 aufgezeigt, ist der größte Teil des Geltungsbereichs aus Überbauung durch den Gebäudekomplex des ehemaligen Burgfeldkrankenhauses sowie aus befestigten Flächen durch Zufahrten, Erschließungswegen und einer großer Stellplatzfläche im Bereich der Wigandstraße geprägt. Die verbleibenden Flächen sind als gestaltete Grünflächen mit Laub- und Nadelgehölzen im westlichen und östlichen Plangebiet angelegt.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird die auf der Fläche des Geltungsbereiches vorhandene Bebauung des ehemaligen Burgfeldkrankenhauses zurückgebaut. Ausgenommen hiervon ist die bisher in den Krankenhausgebäudekomplex eingebundene historische Villa Victoria (Burgfeldstraße 11), welche erhalten und entsprechend den Zielen und Vorgaben der neuen „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ für eine Wohnungsnutzung umgebaut und saniert werden soll. Des Weiteren entstehen auf den frei werdenden Flächen fünf neue Wohngebäude mit einer max. GRZ von 0,35. Die Neubauten sind unter Bezug auf die bestehende Quartiersstruktur architektonisch an das historische Erbe angepasst und bilden ein bauliches Ensemble.

Notwendige Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen untergebracht. Die Außenanlagen werden als weitgehend unversiegelter parkähnlicher Landschaftsraum, eine mit Laubbäumen überstellte mind. 2.400 m² große Grünfläche, hergestellt, die von Wege- und Aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau untergliedert ist. Die drei vorhandenen ortsbildprägenden Bestandsbäume bleiben erhalten und werden in die Gestaltung der Außenanlagen integriert. Darüber hinaus werden zur Durchgrünung mind. 14 Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm angepflanzt.

In Anbetracht der Bestandssituation sind in Bezug auf die Schutzgüter Klima, Flora und Fauna keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen bisher nicht vor (vgl. Kap. 8.3 Artenschutz).

Für die Schutzgüter Boden und Wasser ist durch Rückbau und Entsiegelung des hochverdichteten Krankenhausareals i.V.m. den vorgesehenen Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung, zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien, Dachbegrünungen und Neuanpflanzungen von Laubbäumen

gegenüber der Bestandssituation eine qualitative Verbesserung ihrer ökologischen Funktionalität zu erwarten.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes durch die beabsichtigte Neubebauung ist nicht zu erwarten, da die Höhen der Neubauten den typologisch belegten Hauptgebäudehöhen der historischen Bausubstanz in der Burgfeldstraße entsprechen. Es kann eher davon ausgegangen werden, dass der durch die hohe bauliche Ausnutzung des Burgfeldkrankenhauses gekennzeichnete Bereich, durch die sich einfügende Einzelhausbebauung unter Berücksichtigung der Vorgaben der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ städtebaulich aufgewertet wird.

8.3 Artenschutz

Im Vorlauf der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde von der Kanada Bau AG eine fachbezogene Untersuchung zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange beauftragt. Nachfolgend werden die Ergebnisse und Empfehlungen wiedergegeben. Der vollständige Fachbeitrag vom 16.07.2015 (auf Grund von zusätzlicher Ortsbegehung ergänzt im Oktober 2015) liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz sowie dem Umwelt- und Gartenamt – Untere Naturschutzbehörde vor.

Auszug aus dem "Artenschutzbeitrag zum Vorhaben 'Wohnen am Mulang'", erstellt durch Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Neuendorfer Str. 8, 34286 Spangenberg am 16.07.2015, ergänzt im Oktober 2015:

5.3 ZUSAMMENFASSUNG DER KONFLIKTANALYSE

a) Fledermäuse

Die nachgewiesenen Fledermausarten nutzen das Plangebiet hauptsächlich als Jagdlebensraum. Als Aspekt des Jagdlebensraums spielen für diese Arten Leitlinien eine entscheidende Rolle. Insbesondere lineare Gehölzstrukturen sowohl an den Wegen/Straßen werden intensiv als Jagdreviere genutzt (vgl. Dietz et al. 2007). Eine ähnliche Funktion können auch lineare Gebäudestrukturen haben. Die projektbedingten Veränderungen im Nahrungshabitat werden nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Populationen führen, v.a. da die aktuelle Umsetzungsplanung den Erhalt von maßgeblichen Gehölze fest schreibt (V-01) und auch neue für Fledermäuse interessante Gartenstrukturen schaffen wird.

Die Störung von Fledermausarten während der Bautätigkeit kann durch Verzicht auf nächtliche Bautätigkeit weitgehend vermieden werden (V-03).

Relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind hingegen vom Vorhaben nicht betroffen. Jedoch sollten die Abrissarbeiten am alten Klinikgebäude als Vorsichtsmaßnahme in der Zeit von September bis Ende November beginnen. Hiermit kann die nicht ganz auszuschließende Besiedlung von vorhandenen Hohlräumen als Winterquartier vermieden werden (V-05). Sollte diese zeitliche Vorgabe nicht umsetzbar sein, so besteht die Möglichkeit durch ausführliche Einflugkontrollen der betroffenen Gebäudebereiche (hier die „Plattenfassaden“ des alten Klinikgebäudes) an 8 Terminen in der Zeit von Ende Oktober bis Anfang Dezember, das Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen: bei einem Positivnachweis wird das weitere Vorgehen (z.B. vorzeitiges Abnehmen oder Verschließen der Gebäudeaußenplatten in dem betroffenen Bereich) mit dem AG abgestimmt.

b) Avifauna

Alle im Rahmen der Erfassungen als reine Nahrungsgäste bzw. Durchzügler eingeordneten Arten sind von den Wirkfaktoren des Vorhabens nicht erheblich betroffen, da für keine dieser Arten essentielle Nahrungshabitate nachgewiesen werden konnten. Aus diesem Grund werden diese Arten in diesem Gutachten nicht bearbeitet. Der Vollständigkeit halber sind sie jedoch im Anhang auflistet.

Nahezu alle der nachweislich im Untersuchungsraum bodenständigen Vogelarten sind in der sogenannten „Ampelliste“ für Hessen mit grüner Farbe versehen. Das bedeutet, dass diese Arten sich in Hessen in

einem günstigen Erhaltungszustand befinden (vgl. HMUELV 2011). Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung in dieser Kategorie nachgewiesenen Arten sind auch regional verbreitet und häufig. Für die lokale Population der nicht auf Höhlen angewiesenen Arten (hier nur Heckenbraunelle) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten. Zumal die Vermeidungsmaßnahme V-01 wichtige Habitatslemente dieser Arten im Planungsraum erhält. Sowohl in Bezug auf das Nahrungshabitat als auch in Bezug auf das Bruthabitat ist für diese Arten weiterhin im direkten Umfeld ein Ausweichen möglich.

Da das Vorkommen von Höhlen oft ein Mangelfaktor für entsprechende Vogelarten ist, muss der Verlust an Brutstätten von Höhlen / Halbhöhlenbrütern (hier Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz) durch das Ausbringen von Vogel-Nistkästen ausgeglichen werden (C-01). Folgende 26 Nistkästen sind auszubringen:

- 6 x Halbhöhlenkästen für Arten wie Hausrotschwanz und Bachstelze – auszubringen in die zu erhaltenden bzw. angrenzenden Gehölz- bzw. Gebäudebestände oder – sollte dies nicht möglich sein – auch an Gehölzen in näherer Umgebung (ca. 500m Radius)
- 20x Haussperlings-Nistkästen für die entsprechende Art – auszubringen in die umgebenden Gebäudestrukturen oder – sollte dies nicht möglich sein – auch an Gehölzen in näherer Umgebung (ca. 500m Radius)

Um für alle nachgewiesenen Vogelarten eine Tötung während der Phase der Rodung und Baufeldräumung (hier v.a. Gebäudeentfernung) ausschließen zu können, muss diese außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten also im Herbst/Winter liegen (V-02, V-04).

Die oben aufgeführte CEF-Maßnahme (C-01) benötigt einen zeitlichen Vorlauf (s. Kap.5.1.3).

Ergänzende nicht artenschutzrelevante Bemerkung: Die artenreichen Grünflächen des Plangebietes (s. Artenliste im Anhang) sollten soweit wie möglich (v.a. im Zusammenhang mit dem Erhalt der Gehölze am Ostrand des Plangebietes) geschont und in das neue Freiflächen-Konzept eingebunden werden.

5.4 MONITORING UND RISIKOMANAGEMENT

Eine Funktionskontrolle bzw. ein Monitoring und/oder Risikomanagement muss für die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen durchgeführt werden (voraussichtlich zwei Erfassungstermine in den auf die Maßnahmendurchführung 2 folgenden Jahren):

Maßnahme	Funktionskontrolle
gezielte Schaffung von Nistmöglichkeiten für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter unter den betroffenen Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz und Bachstelze	Überprüfung der Nutzung durch die entsprechenden Vogelarten

6. ABSCHLIESENDE AUSSAGEN DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

In dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für das Projekt „Wohnen am Mulang“ abgearbeitet.

In der Bestandserfassung der artenschutzrechtlichen Prüfung werden aus der Gruppe der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten die relevanten Arten des Anhang IV der FFH-RL und der europäischen Vogelarten ausgewählt, die im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages detailliert zu betrachten sind.

In der Konfliktanalyse werden auf Basis der Wirkfaktoren des Vorhabens anhand einheitlicher Prüfschemata die artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen im Sinne der Schädigungs- und Störungsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG prognostiziert und bewertet. Im Rahmen der Auswirkungsprognose

für die jeweilige Art werden ggf. vorhabensbezogene Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) i. S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG berücksichtigt. Vermeidungsmaßnahmen dienen dazu, bestimmte Wirkungen des Vorhabens nicht eintreten zu lassen und folglich z.B. die betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der jeweiligen Art zu schonen. Die CEF-Maßnahmen dagegen bewirken eine Verbesserung oder Erweiterung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und müssen zum Zeitpunkt der Realisierung des Vorhabens bereits ihre Funktion erfüllen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für alle geprüften Arten aufgrund der in Kap. 5 vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungs- sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung der Ausnahmeveroraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist aus diesem Grund nicht notwendig.

Sollten sich bei der Umsetzung der im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen erhebliche inhaltliche Änderungen ergeben, so ist eine erneute artenschutzrechtliche Beurteilung nötig.

8.4 Eingriffsregelung

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

9 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

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

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" sieht gegenüber dem planungsrechtlich gesicherten Bestand eine Nutzungsänderung vor. Die bisher rechtskräftige Festsetzung als Anlage für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" wird aufgehoben und es wird der Umbau / die Umnutzung eines Klinikgebäudes zum Wohngebäude sowie die Neuerrichtung von fünf Wohngebäuden innerhalb der vorgesehenen Baufelder zugelassen. Zur Steuerung einer verträglichen Ausnutzung am Standort wird die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen je Gebäude begrenzt.

Das Maß der baulichen Ausnutzung auf den Baugrundstücken wird durch eine gebäudebezogene, maximal zulässige Grundfläche reguliert, die in ihrer Gesamtheit eine Grundflächenzahl von 0,35 nicht überschreitet. Die festgesetzten Grundflächen orientieren sich hierbei einerseits an den Vorgaben des Vorhabenträgers und stehen zugleich im Verhältnis zur umgebenden Bebauungsdichte der benachbarten Grundstücke. In diesem Zusammenhang wurden zudem gebäudebezogene Baugrenzen definiert, welche sich eng an den Planvorhaben orientieren und zugleich die städtebauliche Eigenart des Gebietes planungsrechtlich sichern.

Für die geplanten Hochbauten sind Vordächer an den Hauseingängen vorgesehen, welche teilweise die festgesetzten Baugrenzen überragen. Um eine allgemeine Vergrößerung - oder komplizierte Führung - der Baugrenzen zu vermeiden wurde diesbezüglich eine ergänzende Festsetzung aufgenommen, durch die eine Überschreitung der Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen auf einer Länge von maximal 3 m und bis zu einer Tiefe von maximal 1 m zugelassen werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe sowie das Höchstmaß der Vollgeschosse erfolgten in Anpassung an die Planungen des Vorhabenträgers sowie an die Geländetopographie bzw. dokumentieren den Bestand (Villa Viktoria). In Anlehnung der festgesetzten Gebäudehöhen wird jedoch eine Überschreitung um bis zu 1,00 m für die Errichtung von haustechnischen Anlagen auf den Dachflächen zugelassen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die technischen Anforderungen an moderne Hochbauten (Raumlüftung, Klimatisierung, Aufbauten für Photovoltaikanlagen, etc.) langfristig umsetzbar sind.

Die differenzierten Vorgaben zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, sollen in Verbindung mit den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen, zu einer städtebaulich positiven Fortführung des umgebenden Gebietscharakters im Sinne einer offenen, mäßig verdichteten Bauweise führen.

9.2 Erschließung / Stellplätze

Auf Grund seiner städtebaulich integrierten Lage ist der Geltungsbereich an das örtliche Straßen- und Fußwege bzw. Fuß- und Radwegenetz angebunden. Die Unterbringung der ruhenden Verkehre auf den Baugrundstücken ist ausschließlich in den vom Vorhabenträger vorgesehenen Tiefgaragen zulässig, deren Extensionen zeichnerisch festgesetzt sind. Dies ermöglicht einerseits eine deutlich höhere Durchgrünung der derzeit stark überbauten/befestigten Grundstücksflächen und reduziert zugleich den Parkdruck auf die umgebenden Erschließungsstraßen.

Die Zu- und Abfahrten der beiden Tiefgaragen erfolgen über die Wigandstraße bzw. über den Küperweg. Die Verkehrsführung auf den Küperweg ist hierbei als Einbahnstraßenregulierung vorgesehen, da dieser auf Grund seines reduzierten Querschnittes keinen Begegnungsverkehr ermöglicht. In Anbetracht der bestehenden Verkehrsführungen auf den umgebenden Quartiersstraßen, so ist die Burgfeldstraße im Norden des Plangebietes Einbahnstraße, wird die Zufahrt über die Wigandstraße empfohlen, um unnötige Fahrten durch das Quartier zu vermeiden.

Für die vorgesehene Nutzungsänderung eines Klinikgebäudes und die Neuerrichtung von Wohngebäuden ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in Ansatz zu bringen, wonach zurzeit je Wohnung ein Kfz-Stellplatz und zwei Fahrradstellplätze nachzuweisen sind. Alle nachzuweisenden Stellplätze (Kfz und Fahrräder) werden in den beiden geplanten Tiefgaragen untergebracht.

9.3 Ver- und Entsorgung

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

Lt. Stellungnahme von KASSELWASSER am 25.08.2015 kann das Plangebiet über die vorhandenen Mischwasserkanäle in den umgebenden Straßen entwässert werden. Desweiteren wurde mitgeteilt, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenbilanz einschl. der Dachbegrünung, im vorliegenden Fall auf weitere Regenrückhaltmaßnahmen im Gebiet verzichtet werden kann.

Die energetische Ertüchtigung der Gebäude erfolgt gemäß der gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG). Ein Anschluss der Neubauten an die bestehenden Fernwärmeleitungen wird verfolgt und derzeit geprüft. Darüber hinaus wird der Bau und Betrieb von Anlagen zur regenerativen Energienutzung durch qualifizierte Festsetzungen ermöglicht.

9.4 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Für das Bestandsgebäude *Burgfeldstraße 11* (Villa Victoria) ist zur Wahrung seiner historischen Gestalt ein Mansarddach vorgegeben. Die übrigen Neubauten sind mit extensiv zu begrünenden Flachdächern herzustellen, durch die eine ökologische Verbesserung (Regenrückhalt, verbessertes Umgebungsklima, Filterfunktion, etc.) sowie eine optische und landschaftsbildverträgliche Aufwertung der Gebäudearchitektur ermöglicht wird. Das Gliederungsprinzip der Neubauten übersetzt die teilweise expressiven Dachfiguren der Altbauten in ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss mit flachem Gründach. Der typologisch wichtige obere Abschluss der Neubauten durch ein dem Dachüberstand entsprechendes auskragendes Bauteil gewährleistet die Einfügung in den baulichen Kontext.

Die auf den Dachflächen zulässige Errichtung von haustechnischen Anlagen wird gemäß Festsetzung auf maximal 5 m² je Gebäude begrenzt, um die vorgesehene Dachbegrünung bauordnungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus sind Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den (begrüneten) Dachflächen zulässig, durch die ein Beitrag zur "Energiewende" ermöglicht wird. Insbesondere der Bau und Betrieb von aufgeständerten Solaranlagen ermöglicht einen Pflanzenwuchs auch unter den Modulen bei gleichzeitiger Ertragssteigerung der Photovoltaikanlage durch Kühlungseffekte.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang sind alle vorgesehenen Dachaufbauten so zu gestalten und anzuordnen, dass die Gesamtanlage Mulang nicht beeinträchtigt wird. In diesen Zusammenhang sind insbesondere reflektierende Materialien zu ver-

meiden, um unverträgliche Sichtwirkungen auf den angrenzenden Bergpark Wilhelmshöhe (seit 2013 UNESCO-Weltkulturerbe) auszuschließen.

Tiefgaragen

Die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 30 cm dicken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen (keine Anpflanzung von Bäumen). Hierdurch wird eine ökologische Funktionalität der Oberflächen gewährleistet sowie auch das Anpflanzen von Hecken als historisch belegte raumbildende Elemente ermöglicht.

Grundstücksfreiflächen

Nach Rückbau des Burgfeldkrankenhauses können drei Laubbäume im Plangebiet erhalten werden. Diese sind im Planwerk zeichnerisch festgesetzt. Der Erhalt der Laubbäume ist ein freiraumplanerisches Ziel des Investors und ein stadtgestalterisches Erhaltungsziel der Stadtplanung zur Grüneinbindung der Neubauten, zur Wahrung der Gebietscharakteristik und zur Minimierung der artenschutzrechtlich bedingten Eingriffe. Entsprechende Schutzmaßnahmen vor und während der Bauzeit werden verbindlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Für die Durchführung detaillierter Schutzmaßnahmen an den beiden Bestandsbäumen in der Wigandstraße wird bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung nach der Baumschutzsatzung beantragt.

Des Weiteren wurden qualifizierte Vorgaben zur Mindestdurchgrünung und zu Neuanpflanzungen im Plangebiet festgesetzt, um der beabsichtigten parkartigen Begrünung des derzeit hoch versiegelten Areals Rechnung zu tragen, und gleichzeitig die vom Vorhabenträger beabsichtigte Entwicklung der Grundstücksfreiflächen planungsrechtlich umzusetzen.

Einfriedungen, Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sowie bezüglich der Standflächen für Abfallbehältnisse entsprechen den Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang und dienen dem Erhalt der baukulturellen Eigenart des Gebietes.

9.5 Hinweise

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

10 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Geltungsbereiches werden von dem Vorhabenträger vor Baubeginn erworben.

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 5.052 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

	planungsrechtlich genehmigter Bestand	Planung
Überbaute / versiegelte Flächen	(GRZ 0,8) 4.042	(GR Gebäude und Terrassen) 1.853 m ²
befestigte Flächen (Wege, Spielplatz u.ä.)	-	799 m ²
Grünflächen	1.010 m ²	2.400 m ² (davon ca. 650 m ² begrün- te Tiefgarage)
Laubbäume	-	14 Stck. Neuanpflanzung 3 Stck. Erhalt
Gesamtfläche	5.052 m²	5.052 m²

11 KOSTEN

Alle mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

Bearbeitung:



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

Aufstellung:

Stadt Kassel
**Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz**

Kassel, den 12.11.2015

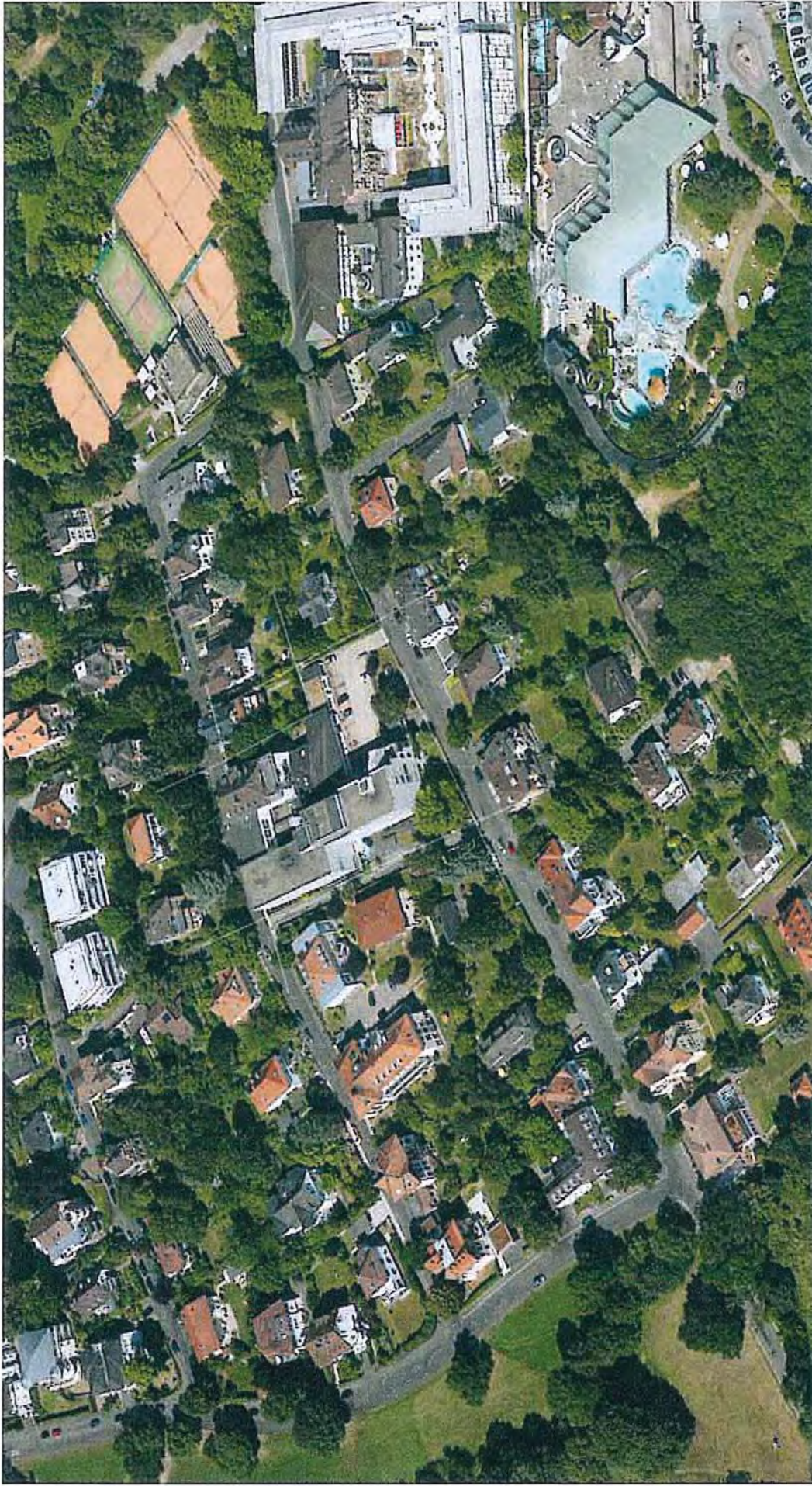
Kassel, den 12.11.2015

gez. Sonja Rühling
(Sonja Rühling)

gez. Martin Eger
(Martin Eger)

gez. Mohr
(Mohr)

Anlage zur Begründung des
vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. III/4
"Burgfeldareal"



Wohnen im Mulang

Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



Luftbild Osten Bestand



Wohnen im Mulang Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



Luftbild Norden Bestand

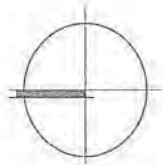


Wohnen im Mulang

Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



Burgfeldkrankenhaus Küperweg



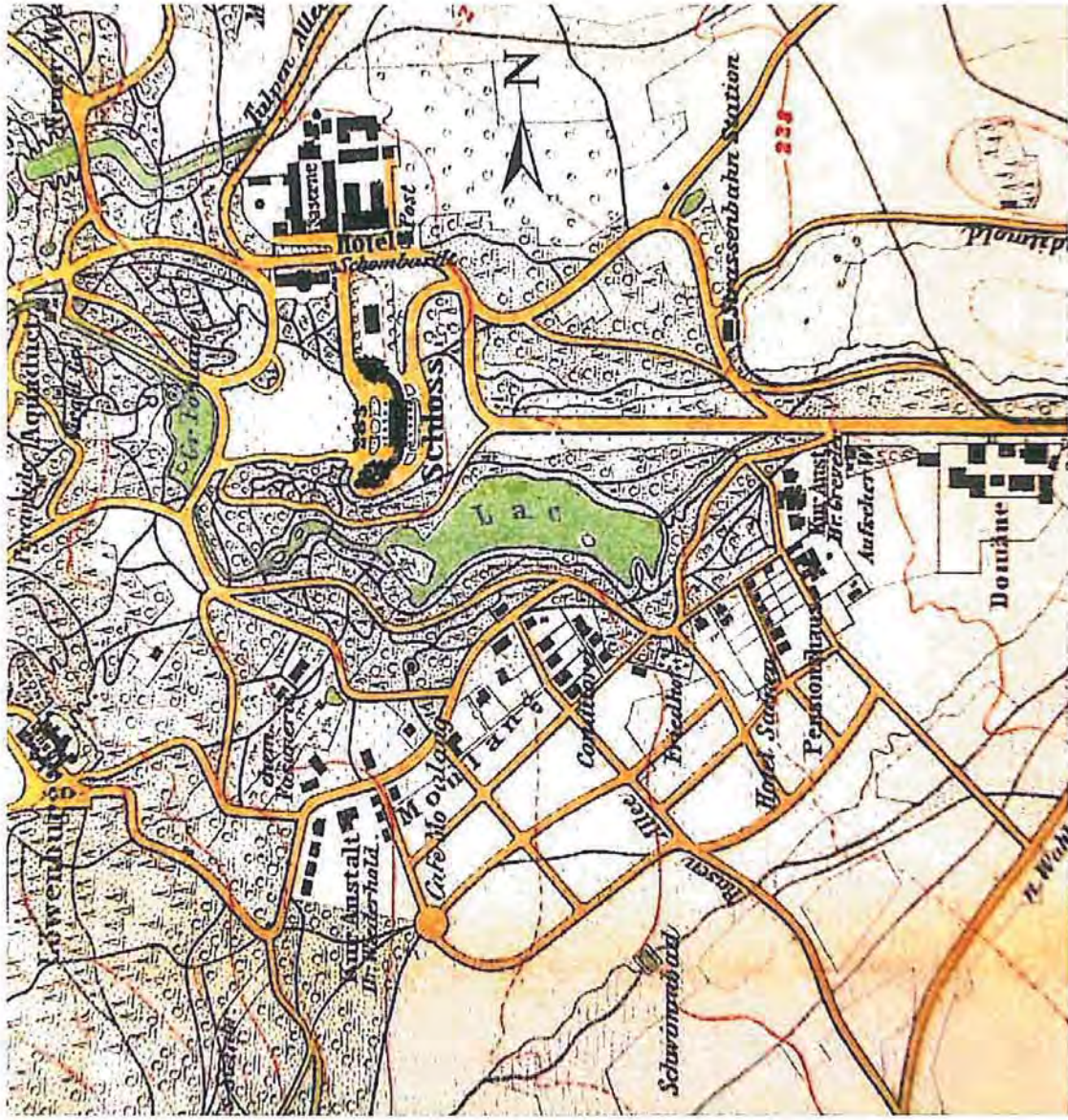


Wohnen im Mulang

Kassel Bad-Wilhelmshöhe
 Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



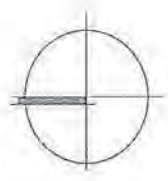
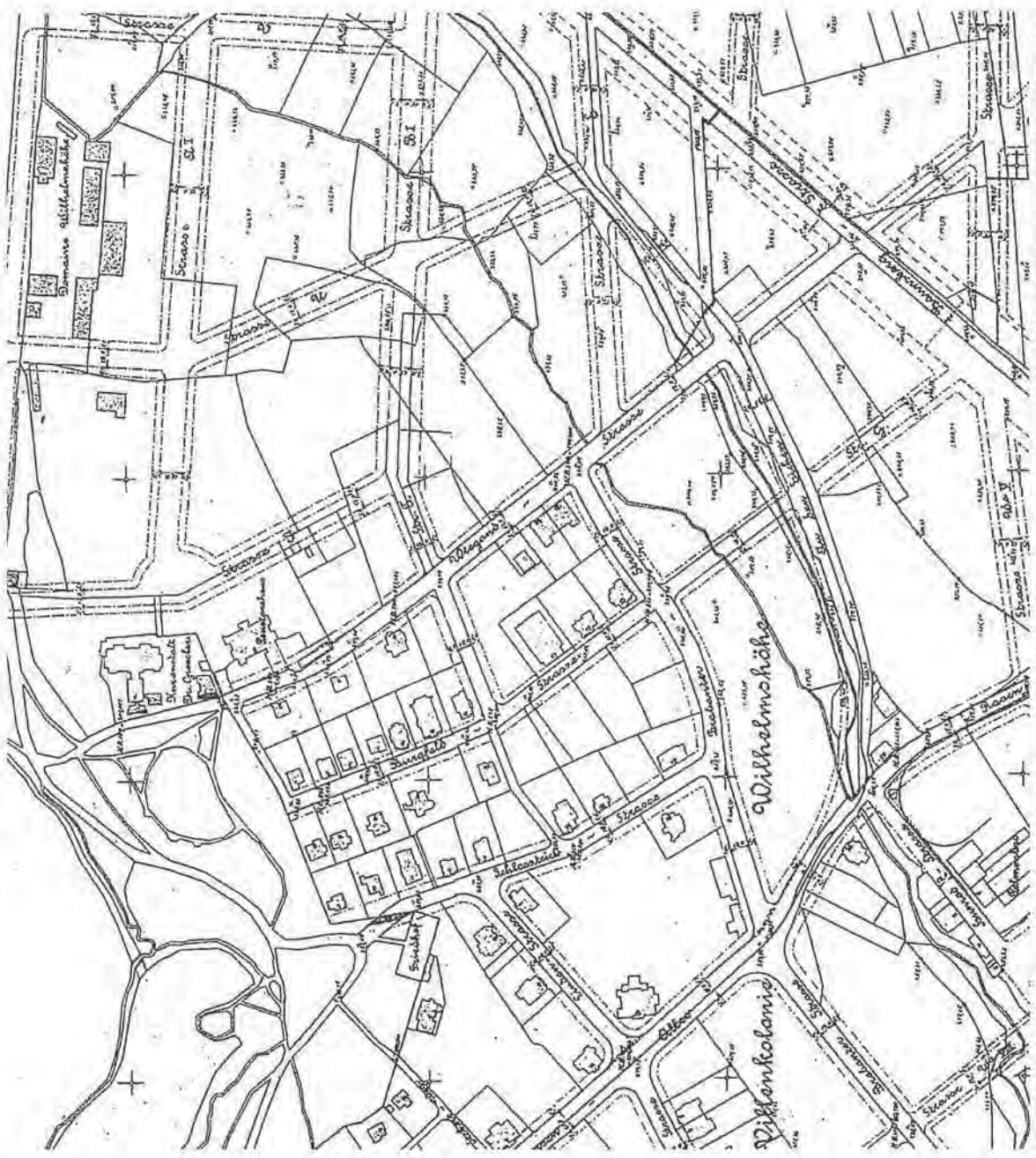
Höhenaufmaß Bestand



Wohnen im Mulang Kassel Bad-Wilhelmshöhe
 Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



Villenkolonie Mulang 1886 O.M.

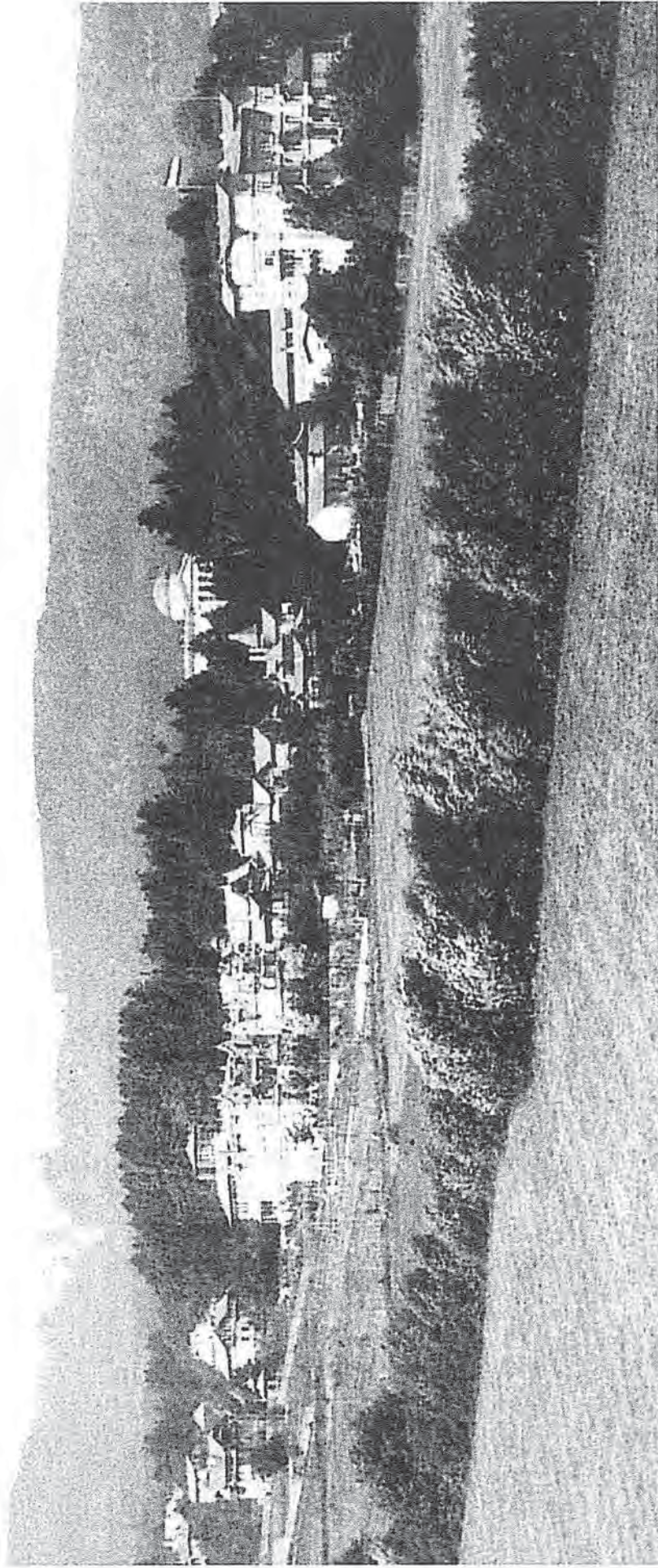


Lageplan Historisch (1907) M ca. 1:2000



Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus

Wohnen im Mulang

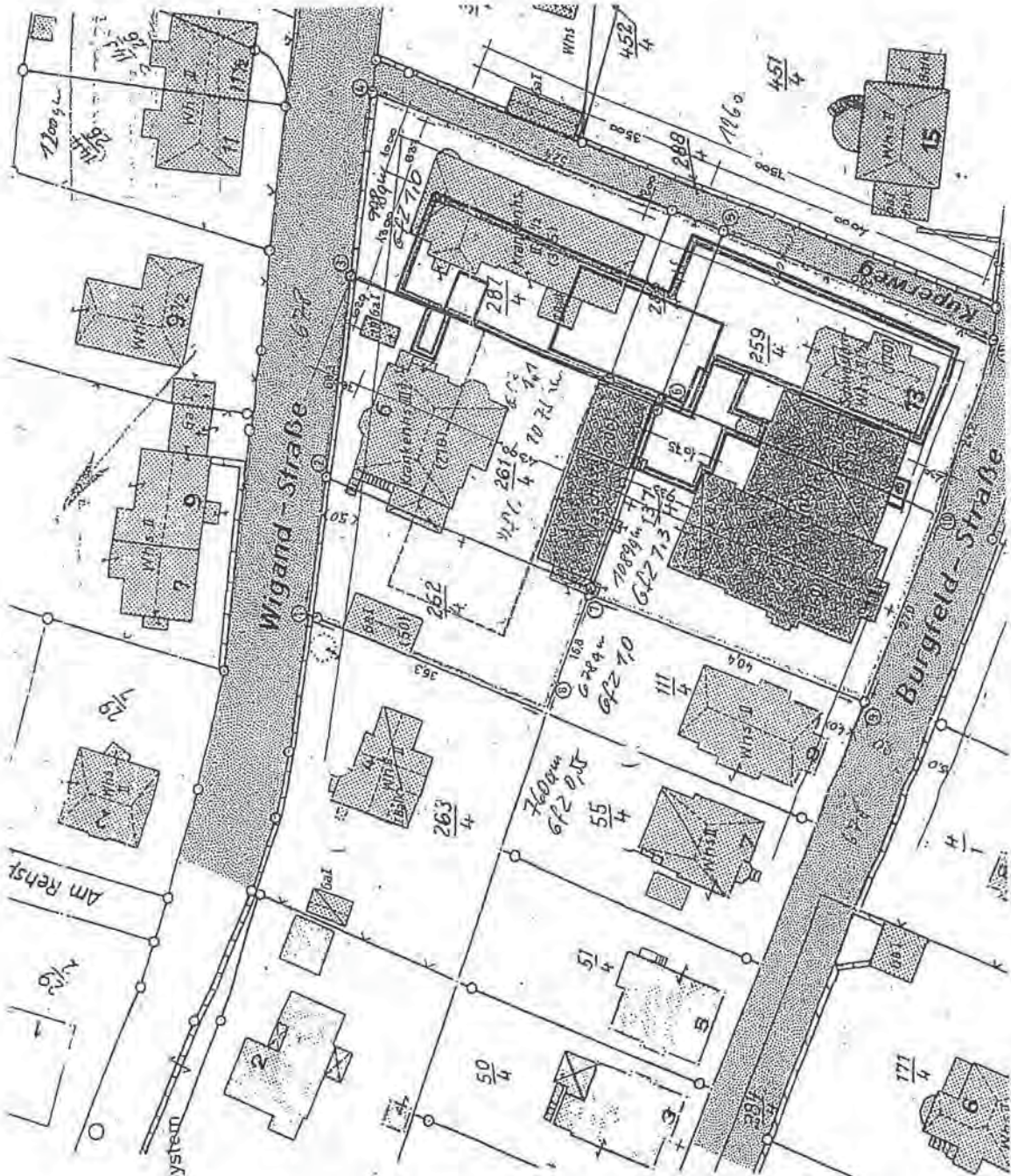


Wohnen im Mulang

Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



Historische Bebauung Villenkolonie Mulang 1890



- Höhenangaben in m über NN
 Höhennetz der Stadt Kassel, neues System
- ① = 243,22 Bürgersteighöhe bei Grenzpunkt
 - ② = 242,62
 - ③ = 241,97
 - ④ = 241,59
 - ⑤ = 246,13 Geländehöhe bei Grenzpunkt
 - ⑥ = 246,33
 - ⑦ = 246,06 (unten)
 - ⑧ = 248,23 (oben)
 - ⑨ = 250,80 Bürgersteighöhe bei Grenzpunkt
 - ⑩ = 250,44
 - ⑪ = 250,00



Die Fluchtlinienverträge sind auch dem Fluchtliniensatz Nr. 679 u. 719 beigefügt am 31.12.1969. In 1922 eingetragenen worden.
 Kassel, den 16.6.1969
 Vermessungsamt
 im Auftrag
 des
 Stadtvormannungsamtes

Von dem Planblatt ist bereits kein Rest mehr vorhanden. Die Höhenangaben sind in den Unterlagen des Vermessungsamtes Kassel, den 16.6.1969
 Planungsamt





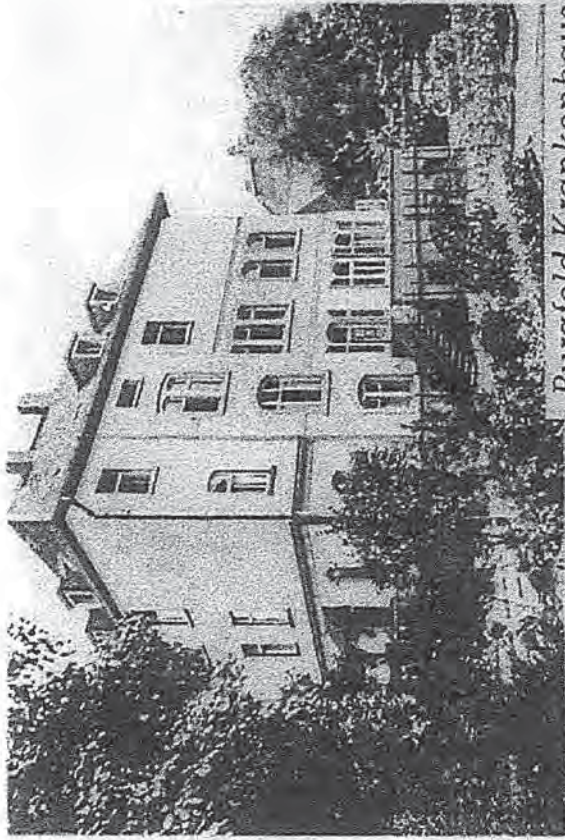
Privat-Lohnanstalt u. Töchterheim Bergstr., Kassel-Wilhelmshöhe, Wigandstr. 6

Wohnen im Mulang

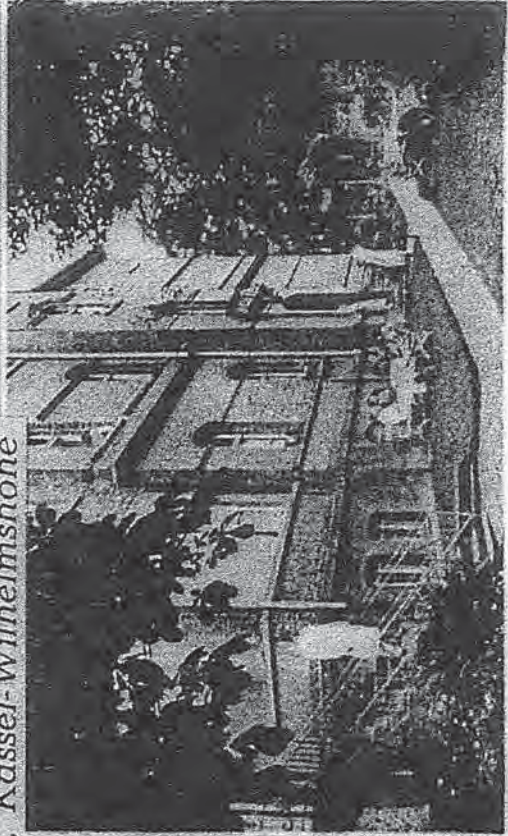
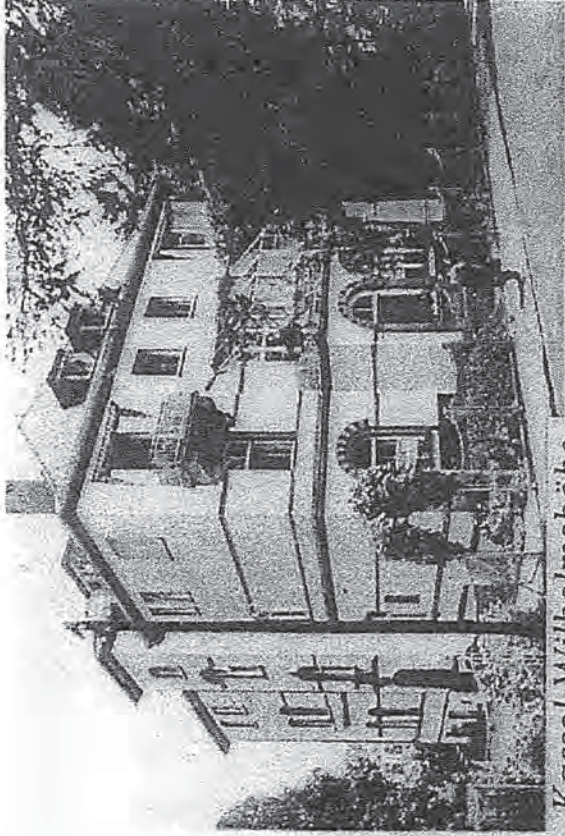
Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Area Burgfeldkrankenhaus



ehemalige Bebauung Wigandstraße 6



Burgfeld-Krankenhaus, Kassel-Wilhelmshöhe



Wohnen im Mulang

Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



Bestandsgebäude Villa Viktoria



Wohnen im Mulang

Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



Siedlungsbild M 1:1250



Wohnen im Mulang

Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



Burgfeldstrasse von Norden



Burgfeldstraße



Wigandsstraße



Burgfeldstraße



Küperweg Ecke Burgfeldstraße

Wohnen im Mulang

Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



quartiersprägende Einfriedungen

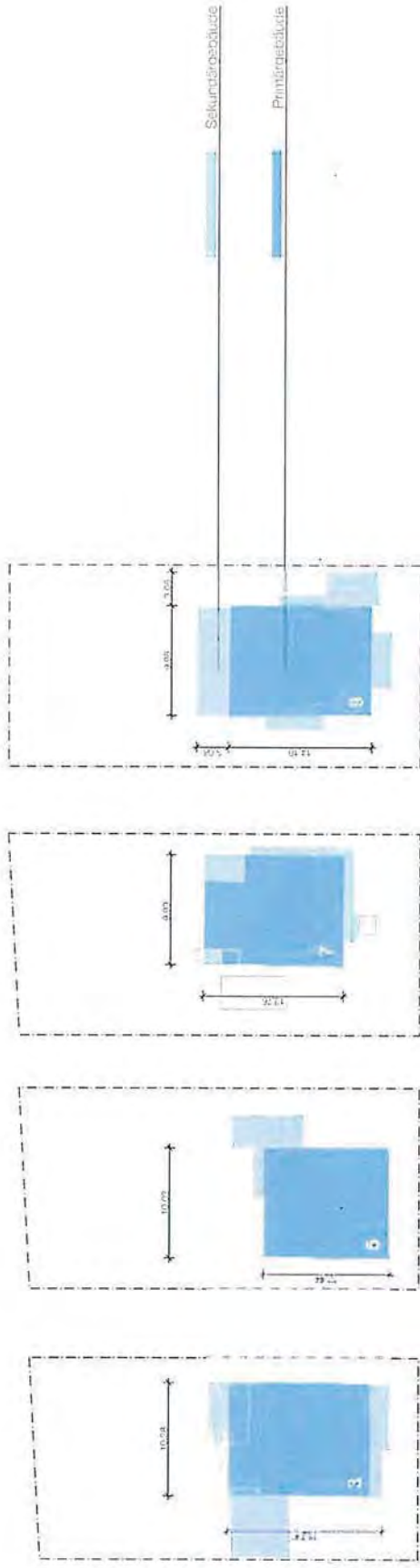


Wohnen im Mulang

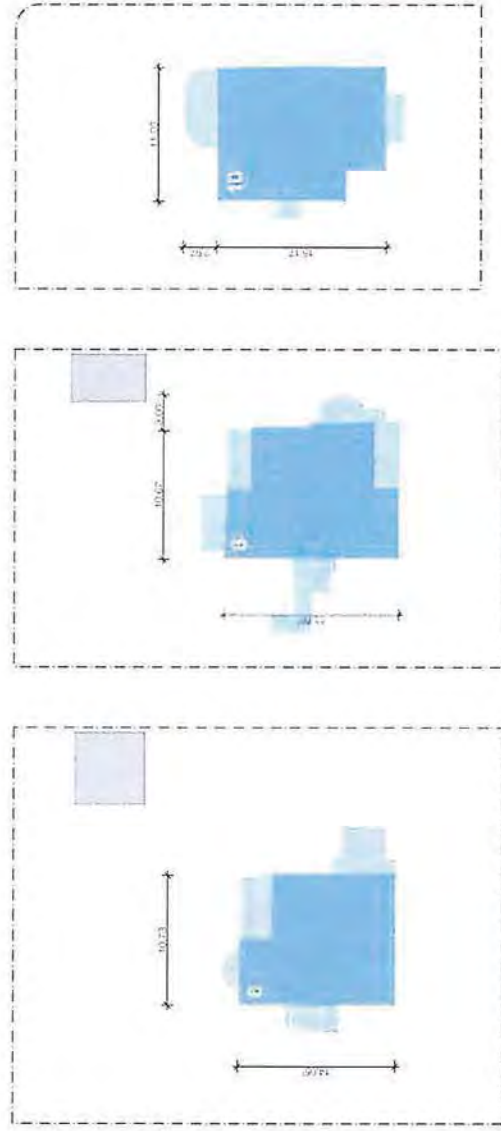
Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus

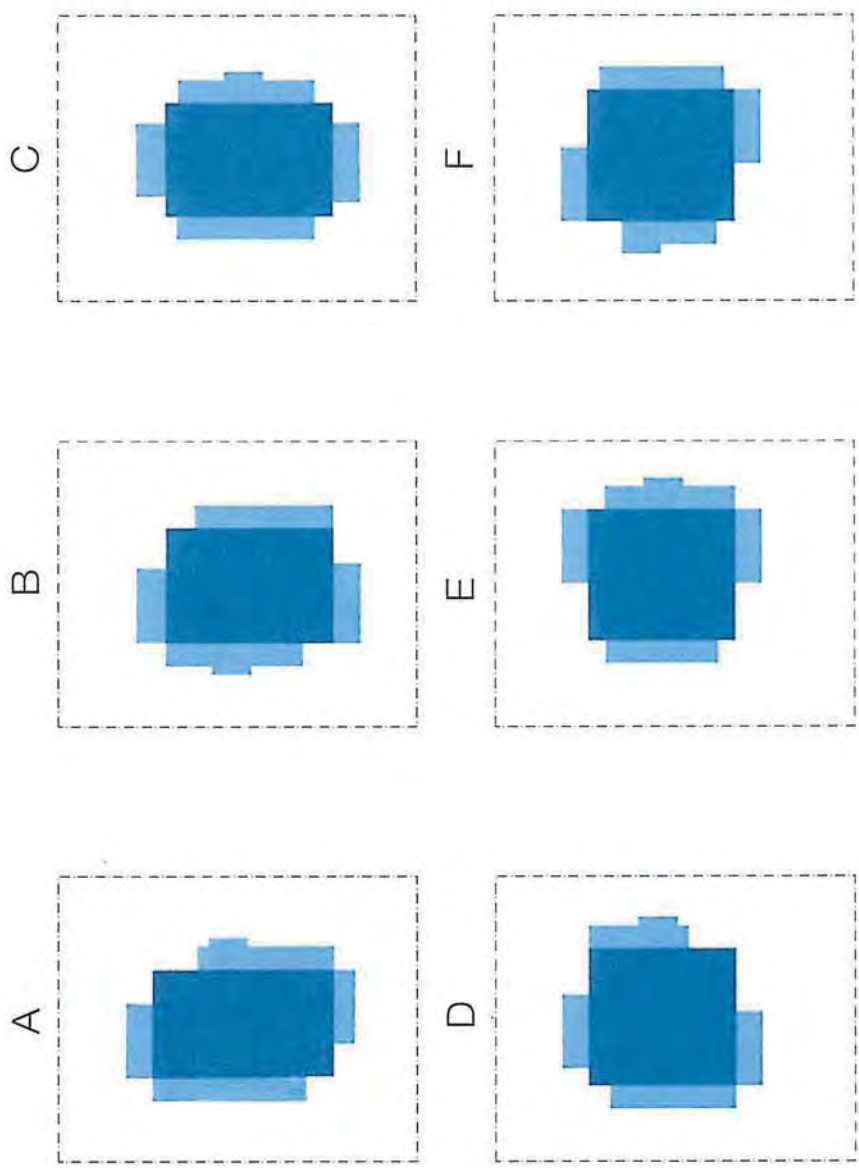


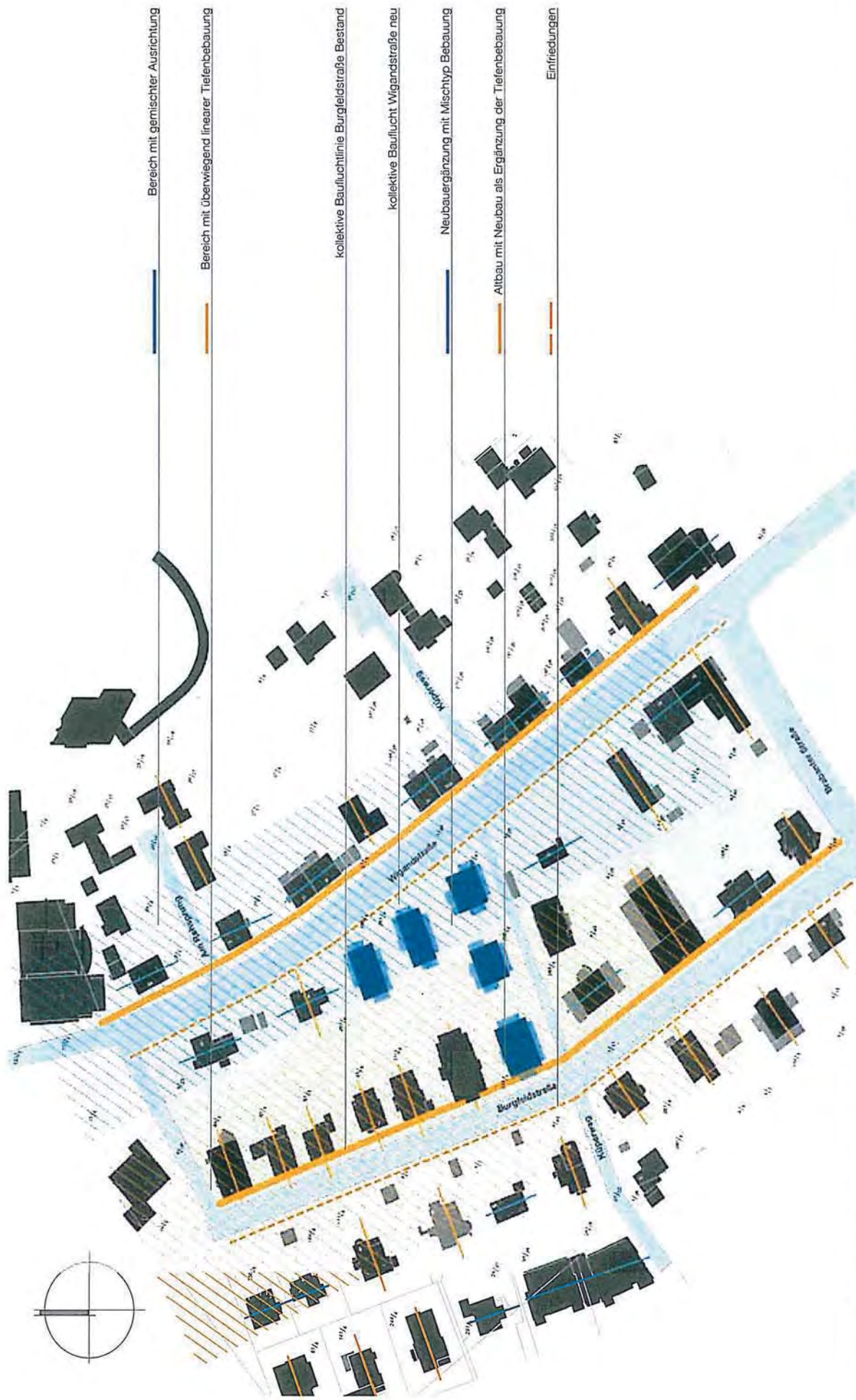
Historische Bebauung Villenkolonie Mulang 1884
Burgfeldstraße 1, 3, 5, 7



Burgfeldstraße







Bereich mit gemischter Ausrichtung

Bereich mit überwiegend linearer Tiefenbebauung

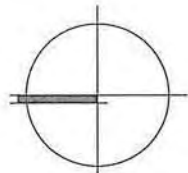
kollektive Baufluchtlinie Burgfeldstraße Bestand

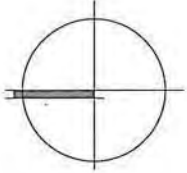
kollektive Bauflucht Wigandstraße neu

Neubaugängung mit Mischtyp Bebauung

Altbau mit Neubau als Ergänzung der Tiefenbebauung

Einfriedungen







Bestand Burgfeldareal



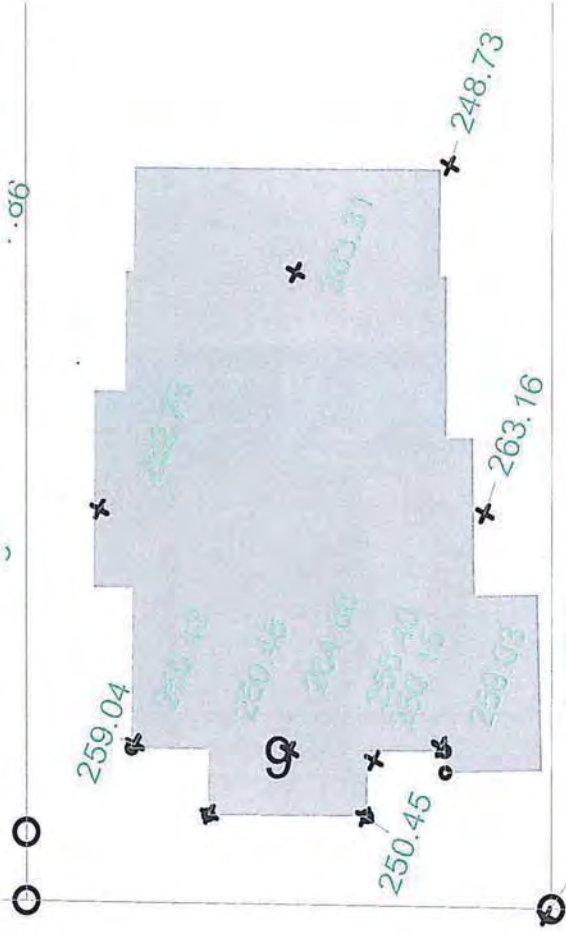
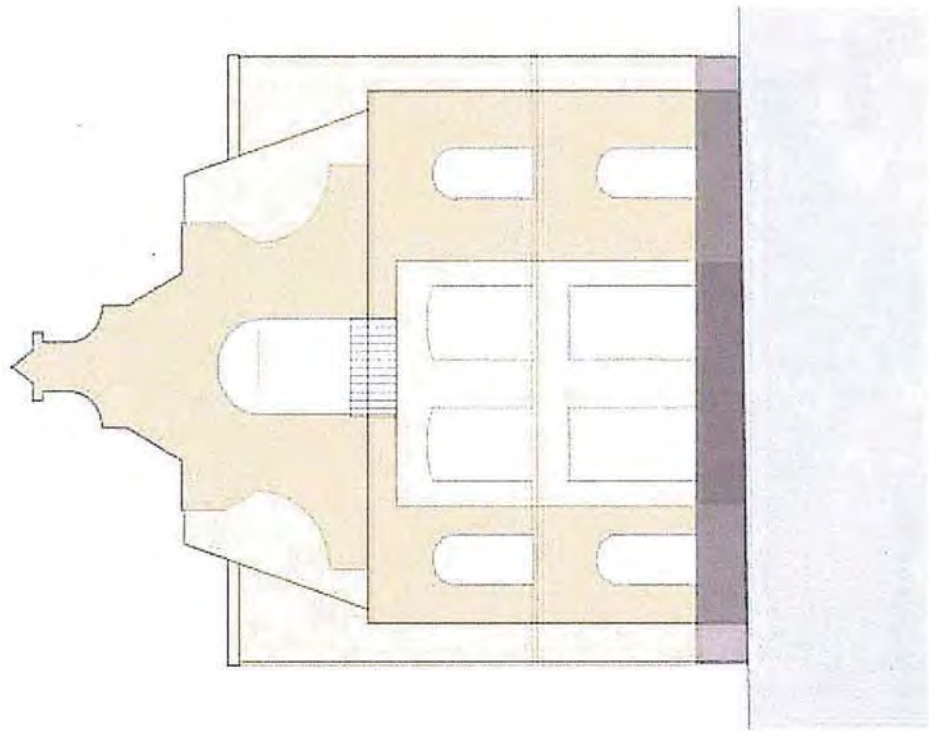
Entwurf Burgfeldareal

Burgfeldstraße 6 in Kassel
Stand: 04.04.2014
Höhenbezugssystem: NHN



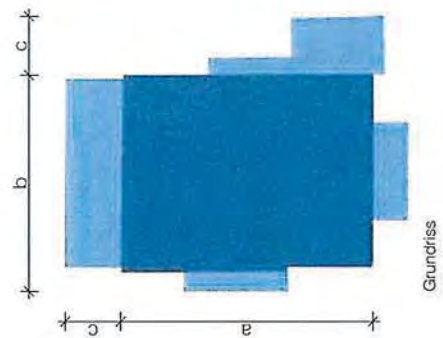
Burgfeldstraße 2 in Kassel
Stand: 04.04.2014
Höhenbezugssystem: NHN



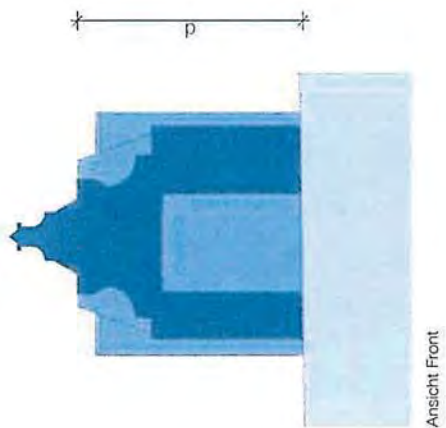


Höhenaufmaß Gebäude

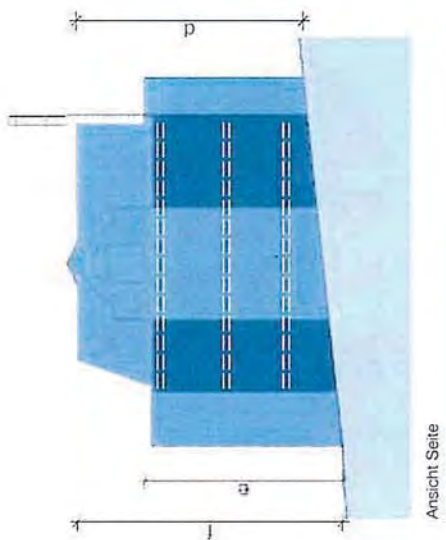




Grundriss

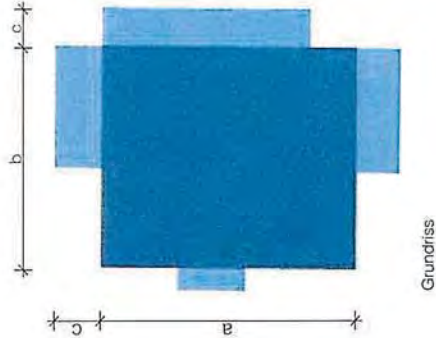


Ansicht Front

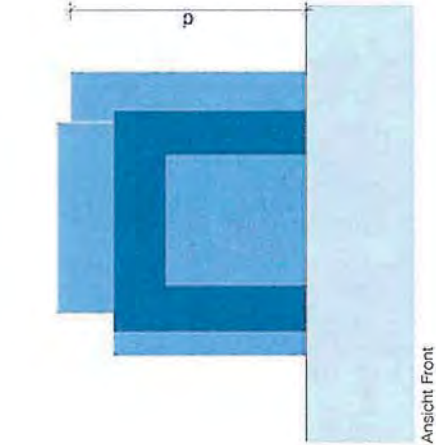


Ansicht Seite

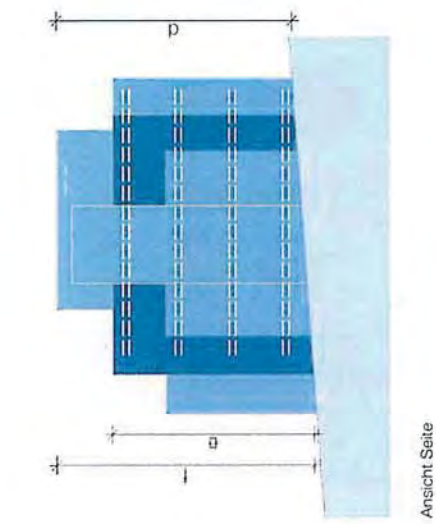
Typologie
Referenzgebäude Bestand
Burgfeldstraße 9



Grundriss



Ansicht Front



Ansicht Seite

Legende

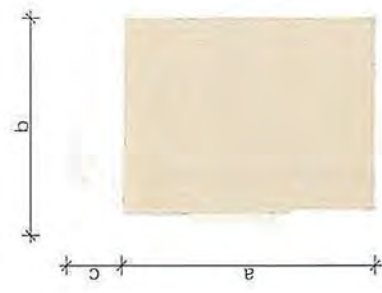
Primärbauteil (Kernhaus)



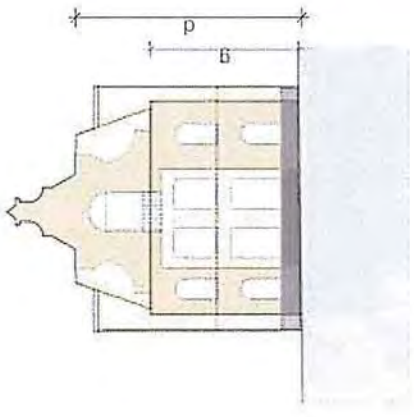
Sekundärbauteil (z. B. Erker)



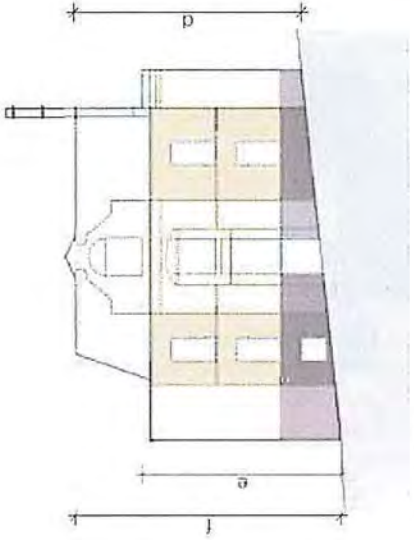
Gebäudegrammatik
Planung



Grundriss

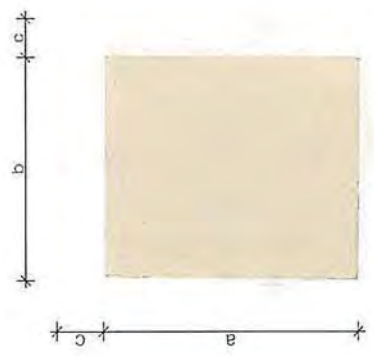


Ansicht Front

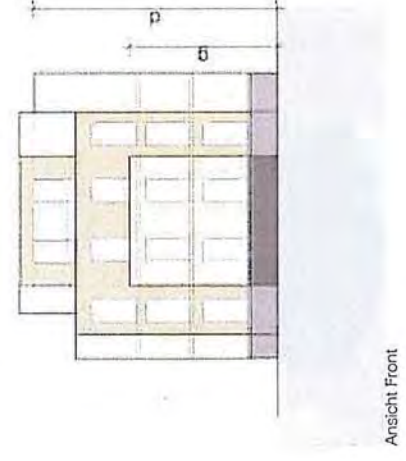


Ansicht Seite

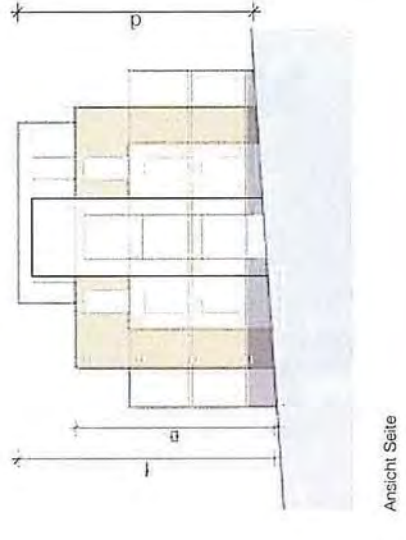
Typologie
Referenzgebäude Bestand
Burgfeldstraße 9



Grundriss



Ansicht Front



Ansicht Seite

Legende

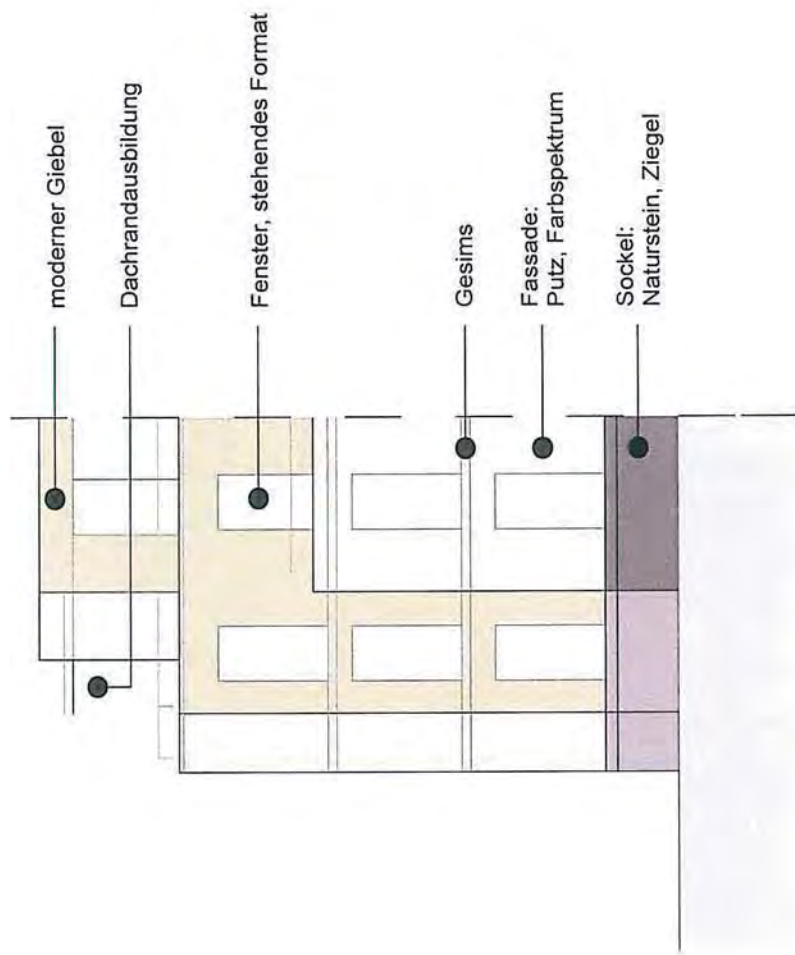


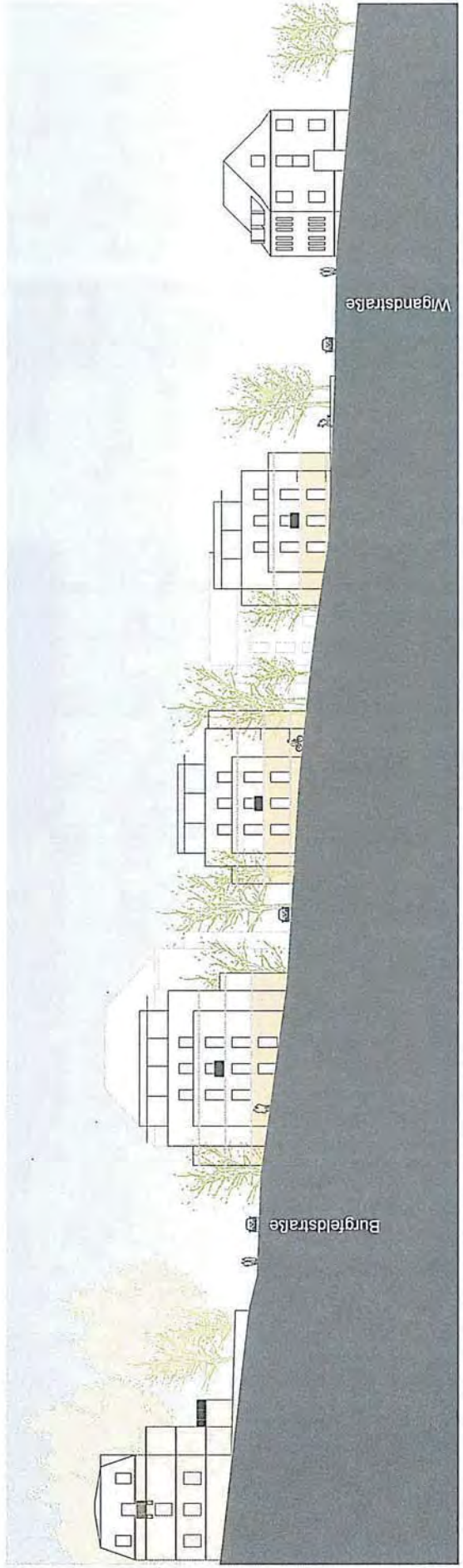
Primärbauteil (Kernhaus)

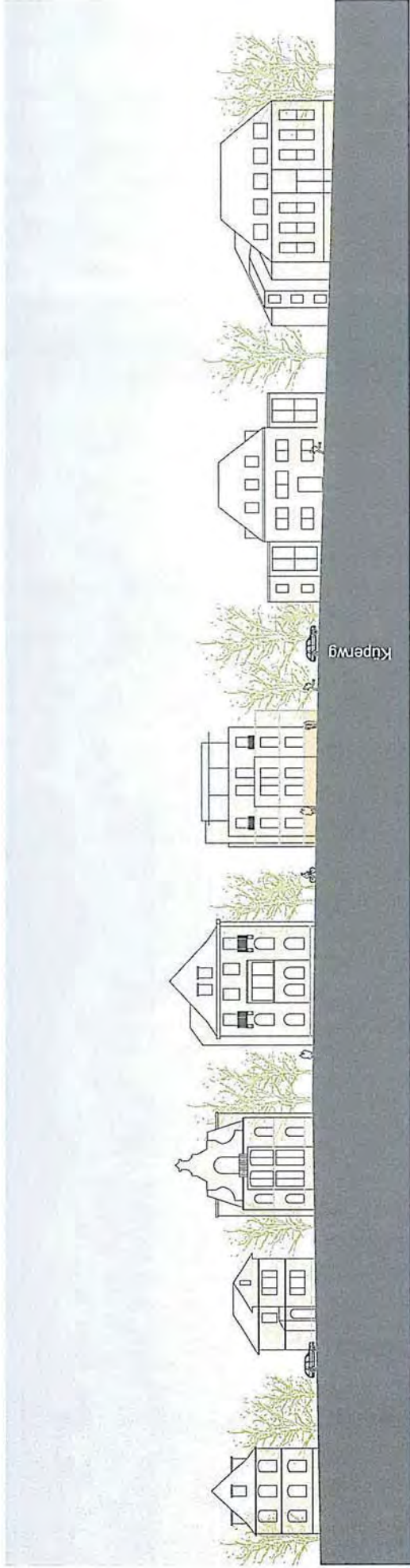


Sekundärbauteil (z.B. Erker)

Gebäudegrammatik
Planung







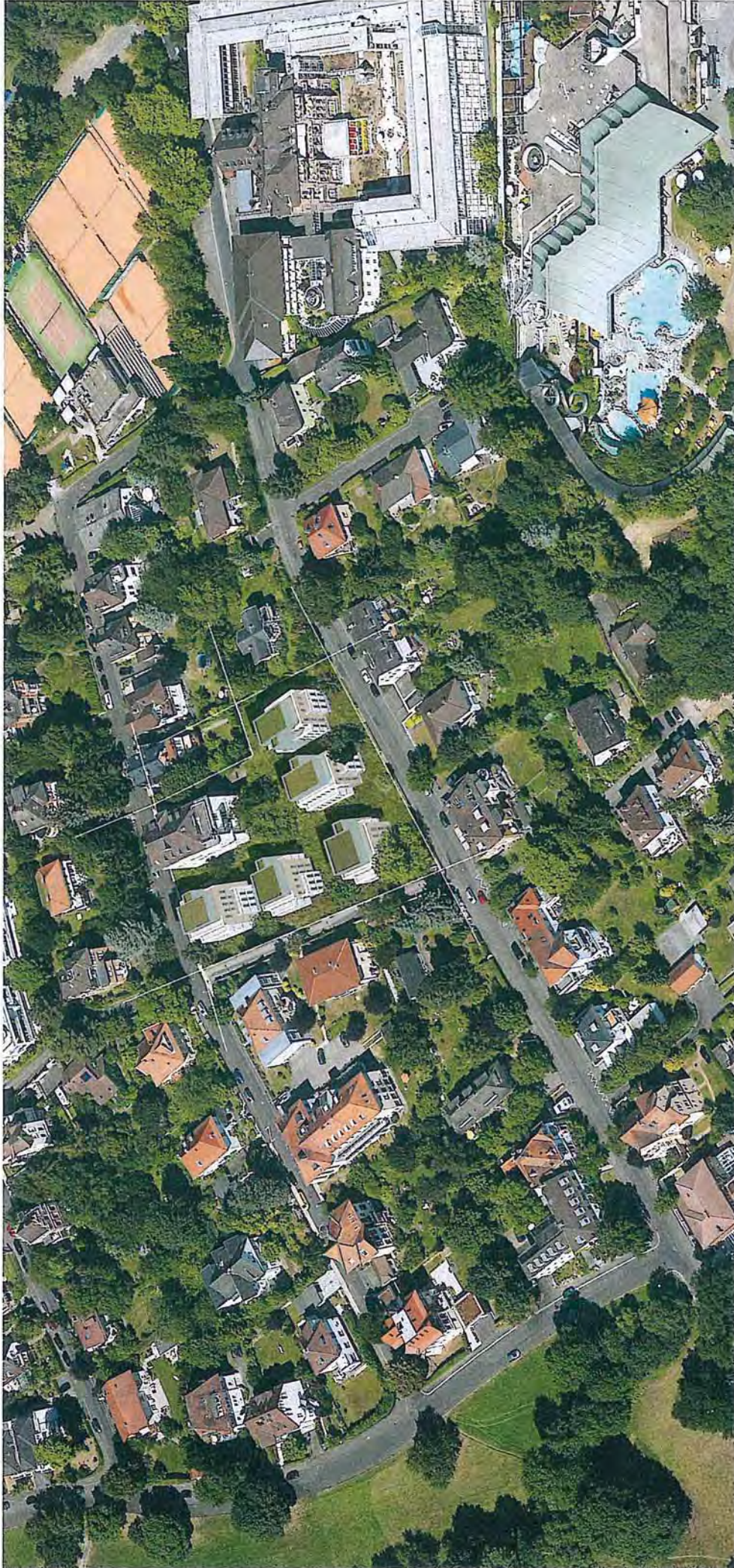


Wohnen im Mulang

Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



Ansicht Wigandstraße M 1:500



Wohnen im Mulang Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



Luftbild Osten Entwurf

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

(A) - (F)

Wohngebäude

GR 1

Maximale Grundfläche für Gebäude

GR 2

Maximale Grundfläche für Terrassen

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH

Gebäudehöhe Meter in über Normalhöhennull (NHN)



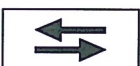
Baugrenze



zu erhaltender Laubbaum



Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen

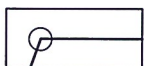


Ein-/Ausfahrtsbereich Tiefgarage

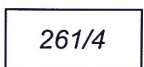
KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Flurgrenze



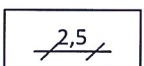
Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Höhenbezugspunkt (Bestand in Meter über NHN)



Vermaßung in Meter



Heilquellenschutzgebiet

Haus	
Zahl der zulässigen Wohnungen	Zahl der max. Vollgeschosse
max. Grundfläche (GR 1)	max. Grundfläche (GR 2)
max. Gebäudehöhe über NHN	Dachform

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

ZEICHNERISCHE HINWEISE



Wohngebäude



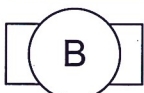
Hauseingang



Mauer



Wege



Bergwerksfeld (s. Hinweis Ziff. 5)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeines

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D, Teil C (rechtskräftig seit 14.12.1982) außer Kraft.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bedingte Festsetzung

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

1.1.1 Im Geltungsbereich ist der Umbau / die Umnutzung eines Klinikgebäudes (Haus B) zum Wohngebäude sowie die Neuerrichtung von fünf Wohngebäuden innerhalb der vorgesehenen Baufelder zulässig.

1.1.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird festgesetzt im
Haus (A) und Haus (B) auf je 9 Wohnungen
Haus (C) bis Haus (F) auf je 7 Wohnungen

1.1.3 Im Geltungsbereich wird die max. Grundfläche je Gebäude (GR 1) und für ebenerdige Terrassen je Gebäude (GR 2) festgesetzt (siehe Planeinschrieb).
Für die Ermittlung der maximalen Grundflächen der neu zu errichtenden Gebäude ist die Überbauung durch die Hauptgebäude mit Loggien und/oder Erkern heranzuziehen. Für die Ermittlung der maximalen Grundfläche des Bestandsgebäudes ist die Überbauung durch das Hauptgebäude mit vorspringendem Gebäudeteil und Balkonen heranzuziehen.

1.1.4 Im Geltungsbereich wird für Tiefgaragen eine max. Grundfläche von 2.350 m² festgesetzt.

1.1.5 Ein Überschreiten der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen wird für Eingangsüberdachungen auf einer Länge von maximal 3 m bis zu einer Tiefe von maximal 1 m zugelassen.

1.1.6 Für das Gebäude (A) sind max. vier Vollgeschosse, für die Gebäude (C), (D), (E) und (F) sind je drei Vollgeschosse zulässig. Je Gebäude wird ein Staffelgeschoss zugelassen.
Für das Bestandsgebäude (B) sind vier Vollgeschosse sowie Dachgeschoss und Souterrain zulässig.

1.1.7 Die maximalen Gebäudehöhen werden je Gebäude festgesetzt (siehe Planeinschrieb).
Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN). (Vgl. auch Hinweis Ziff. 12)
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 1,00 m zulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen

1.2.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

1.2.2 Die Errichtung von Tiefgaragen ist außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche TG zulässig.

1.3 Versorgungsleitungen

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

1.4 Erhalt und Neuanpflanzung von Laubbäumen

1.4.1 Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.4.2 Die zu erhaltenden Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind durch standorttypische Gehölze zu ersetzen.

1.4.3 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 14 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen.
Die zu verwendende Laubbaumart wird im Durchführungsvertrag geregelt.

1.4.4 Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mind. 6 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mind. 12 m³ gewährt werden.

1.4.5 Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

1.5 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten sind notwendige Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

1.6 Niederschlags- / Oberflächenwasser

1.6.1 Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.

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

1.7 Verwendung von Brennstoffen

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

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 und 2 HBO)

2.1.1 Die Wohngebäude (A) und (C) bis (F) sind mit einem Flachdach, das Bestandsgebäude (B) mit einem Mansarddach auszustatten.

2.1.2 Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den Dachflächen ist allgemein zulässig. Weitere haustechnische Anlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 5 m² zulässig.

2.1.3 Die Dachflächen der Gebäude (A) und (C) bis (F) sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Das Aufstellen von Anlagen für regenerative Energien auf Gründächern ist zulässig.

2.1.4 Werden auf Hausdächern haustechnische Anlagen und/oder Anlagen für regenerative Energien errichtet, sind diese so zu gestalten und anzuordnen, dass sie für die umgebende Gesamtanlage (Denkmalschutz) nicht beeinträchtigend wirken. Die Verwendung von reflektierenden Photovoltaik- / Solarmodulen bzw. reflektierenden Materialien ist unzulässig.

2.2 Stellplätze und Garagen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 4 und 5 HBO)

2.2.1 Tiefgaragen

Die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 30 cm dicken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen.

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

2.3.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 2.400 m² der privaten Grundstücksflächen als gestaltete Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau sowie begrünte Oberflächen der Tiefgaragen.

2.3.2 Vorgärten sind in Bereichen und Straßenabschnitten, die eine räumliche Einheit bilden und damit besonders gebietsprägend sind, so zu gestalten, dass sie sich in ihre Umgebung einfügen. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.4 Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)

2.4.1 Einfriedungen sind so herzustellen, dass sie sich hinsichtlich Höhe und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen.

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

C. HINWEISE

(1) Abwasserbeseitigungssatzung

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

(2) Altlasten

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

(3) Artenschutz

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

Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

(4) Baumschutzsatzung

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

(5) Bergwerksfeld

Lt. Stellungnahme der E.ON Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken, vom 17.09.2015 befindet sich das Plangebiet nach dem Grubenbild im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) "Vereinigte Glückauf". Im benannten Gebiet wurde nach den bei der E.ON Kraftwerke GmbH vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben.

(6) Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

(7) Bodendenkmäler

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

(8) Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenkolonie Mulang".

(9) Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/4 "Burgfeldareal" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind. Im Durchführungsvertrag sind auch Regelungen zur Gestaltung der Gebäude entsprechend der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang der Stadt Kassel (s. Hinweis Nr. 11) enthalten.

(10) Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

(11) Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang

Die Flächen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" liegen innerhalb der seit 04.12.2014 rechtsgültigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang der Stadt Kassel.

Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen im Geltungsbereich dieser Satzung einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 BauGB.

(12) Geländehöhe

Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 250,79 m ü.NHN und 242,02 m ü.NHN.

(13) Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 1 - innere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

(14) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

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

(15) Stellplatzsatzung

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

(16) Versickerung von Regenwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

(17) "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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20.12.2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15.01.2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22. April 2015 (GVBl. S. 188).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

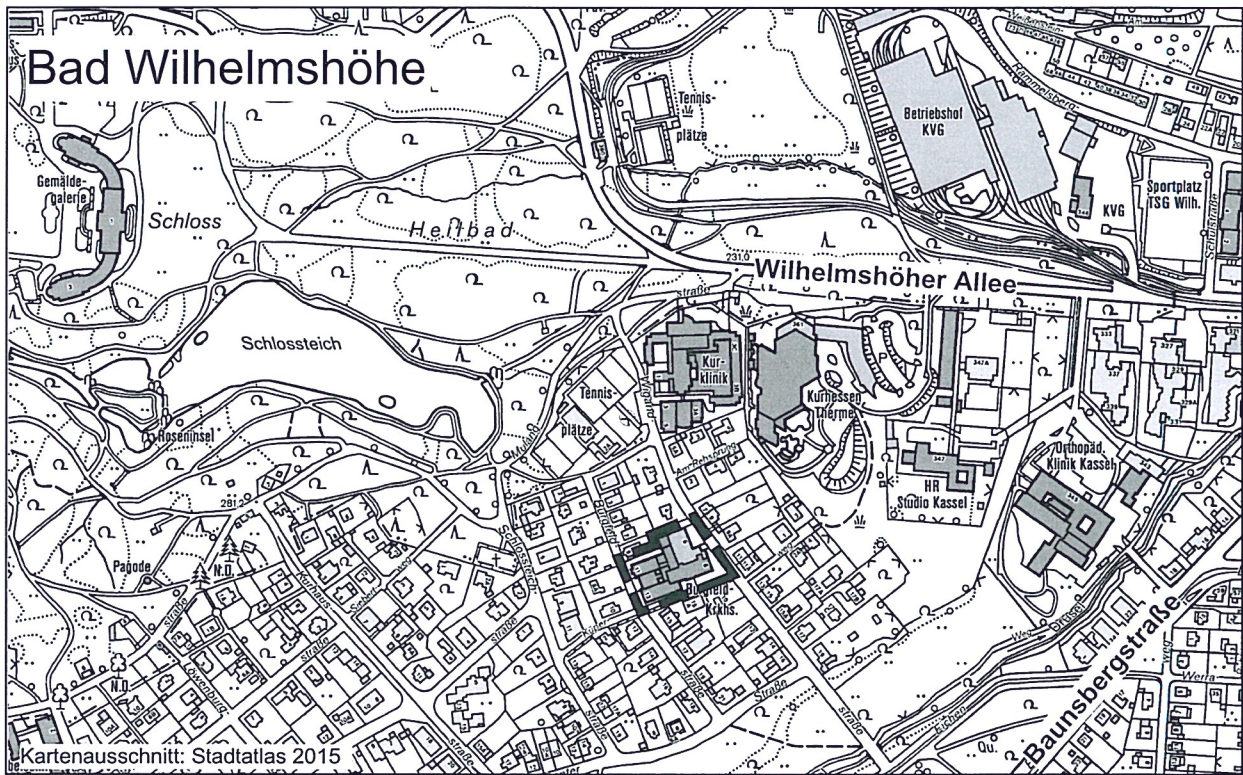
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

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

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang in der Fassung vom 13.10.2014, rechtskräftig seit 04.12.2014.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

<p>Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro buck Vermessung, Heinrich-Hertz-Straße 3A, 34123 Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).</p> <p>Kassel, 23.06.2015 Vermessungsbüro gez. Buck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p>Kassel, 30.06.2015 Der Magistrat gez. Christof Nolda Stadtbaurat</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Mohr 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 10.07.2015.</p> <p>Kassel, 22.07.2015 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Petra Friedrich Stadtverordnetenvorsteherin</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015.</p> <p>Kassel, 28.07.2015 Der Magistrat gez. Christof Nolda Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 03.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 170 vom 25.07.2015.</p> <p>Kassel, 15.09.2015 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. M. Lindemann 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>AUSFERTIGUNG 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 in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p>Kassel, Der Magistrat Stadtbaurat</p>



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. III/4 "Burgfeldareal"

Maßstab: 1 : 500

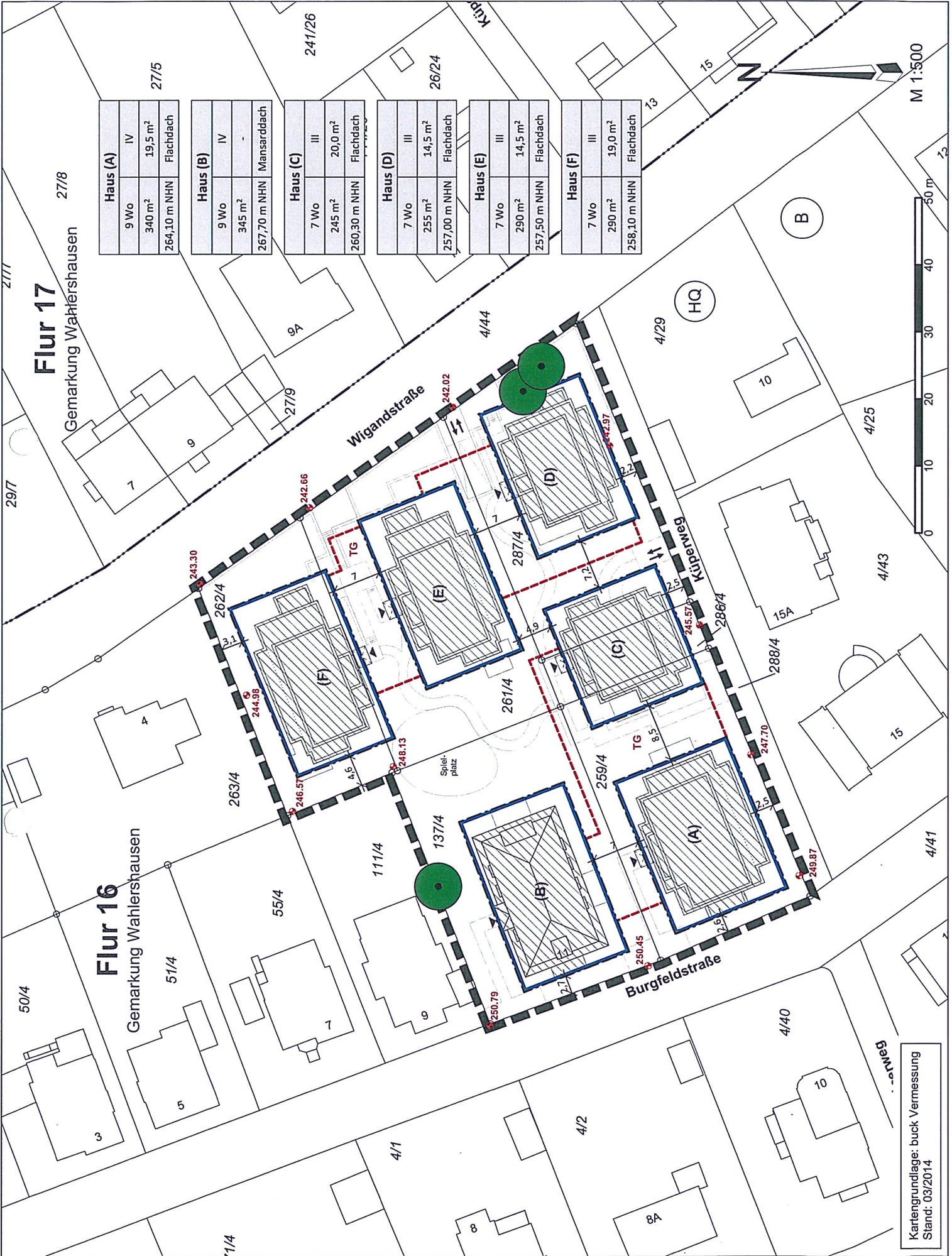
Datum: 12.11.2015



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

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



Kartengrundlage: buck Vermessung
Stand: 03/2014

Vorlage Nr. 101.17.1918

14. Dezember 2015
1 von 2

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/65 „Zum Feldlager“
(Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Mitberichtersteller/-in:

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. IV/65 „Zum Feldlager“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der bisher eingegangenen Anregungen (Anlage 2) wird zugestimmt.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer zeitgemäßen Wohnsiedlung in integrierter Lage auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets verläuft im Osten von der Bahnstrecke Kassel –Warburg bis zum westlich liegenden Erdwall und im Norden von der Straße An den Niederwiesen bis zum südlich der Niederfeldstraße liegenden Flurstück Nr. 38/45, im Süden wird der Bereich der Straße Zum Feldlager und die östlich liegende Bestandsbebauung in das Plangebiet einbezogen.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), Kurzinformation „Zum Feldlager, Planung einer zeitgemäßen Siedlung“ (Anlage 1a), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung zur Aufstellung (Anlage 3), der Umweltbericht (Anlage 4), die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Anlage 5) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 6) sind beigelegt.

- Sie erhalten diese Vorlage in einer Schwarz-weiß-Fassung, die farbliche Ausführung aller Anlagen finden Sie auf der Internetseite der Stadt Kassel unter

dem Link <http://wwwsvc1.stadt-kassel.de/sdnet4/vorlagen> mit Angabe der o. g. Vorlagennummer.- 2 von 2

Der Ortsbeirat Harleshausen hat die Vorlage in seiner Sitzung am 19. November 2015 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 10. Dezember 2015 und 14. Dezember 2015 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/65 „Zum Feldlager“ (Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Kassel hat die, in stadträumlich integrierter Lage befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen, als Wohnbaulandentwicklungspotential identifiziert und im Flächennutzungsplan vom 08.08.2009 als Wohnbauflächen ausgewiesen. Da die Nachfrage für Neubauland in Kassel kontinuierlich vorhanden ist, haben die Stadtverordneten am 07. Dezember 2009, zunächst für die damals im städtischen Eigentum befindlichen Flächen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. IV/65 „Zum Feldlager“ gefasst.

Mit dem geänderten Aufstellungsbeschluss vom 8. Oktober 2012 wurde das Plangebiet, um bis dahin im Privatbesitz befindliche Flächen auf insgesamt 11,5 ha. erweitert. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde um die Anordnung der Umlegung und die Zielsetzung ergänzt, das Baugebiet unter der Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsgrundsätze Ökologie, Ökonomie und Soziales zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung bei der Entwicklung der Wohnsiedlung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, in stadträumlich integrierter Lage im Stadtteil Harleshausen gewährleistet werden. Der Bebauungsplan flankiert das Ziel der Stadt Kassel, die Siedlung unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsgrundsätze zu erstellen. Hierzu wurde auch ein Konzept für die Wärmeversorgung der Siedlung entwickelt, nach dem diese durch ein Erd- und Solarwärme gespeistes Nahwärmenetz (Geosolares Nahwärmenetz) sichergestellt werden soll. Die Konzeption wird parallel zum Bebauungsplanverfahren weiter ausgearbeitet, sie wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) als innovativ anerkannt, und Detailplanung und Monitoring werden von dort finanziell gefördert.

Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets ist es erforderlich, einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB für die Wohnnutzung aufzustellen. Mit dem geänderten Aufstellungsbeschluss vom 08. Oktober 2012 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung die grundsätzliche Richtung für die geplante Flächenentwicklung eingeleitet.

Frühzeitige Beteiligungen gem. § 3 Abs 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

1. Eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB erfolgte, in der Zeit vom 08. bis einschließlich 09. November 2010 nach Bekanntmachung in der HNA Nr. 253 vom 30. Oktober 2010, durch Aushang der Planunterlagen im Planungsamt und Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung in der Sitzung des Ortsbeirat Harleshausen vom 04. November 2010.

Es gingen drei schriftliche Anregungen von Bürgern ein, die inhaltlich in der grundsätzlichen Ablehnung einer Bebauung übereinstimmten. Die Argumentation bezieht sich auf die Erhaltungswürdigkeit des Grünpotentials aus klimatischen Gründen und als Erholungsfläche für die umliegende Bebauung, sowie die Gefahr einer erwarteten unzuträglichen verkehrlichen Situation in den Straßen Zum Feldlager und Niederfeldstraße. Zwei der Anregungen waren mit Unterschriftenlisten (46 und 76 Unterschriften) aus den umliegenden Quartieren unterlegt. Den Anregungen konnte wegen der Grundsätzlichkeit nicht oder nur teilweise gefolgt werden, die Abwägung liegt der Vorlage bei.

Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und bezogen sich auf die Untersuchungserfordernisse der Umweltprüfung und wurden bei der Erstellung der Entwurfsplanung berücksichtigt.

2. Nach dem geänderten Aufstellungsbeschluss erfolgte eine erneute frühzeitige Beteiligung, nach Bekanntmachung in der HNA Nr. 216 vom 15. September 2012, durch Aushang im Planungsamt vom 24. September bis einschließlich 12. Oktober 2012. Innerhalb dieses Zeitraums sind keine Anregungen durch Bürger eingegangen. Neben der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden auch Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt, deren Anregungen bei der Erarbeitung der hier vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplans berücksichtigt sind.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Ämter im Hause erfolgte mit Schreiben vom 30. März 2015. Sie waren aufgefordert zum Stand des Bebauungsplanentwurfes vom 05. März 2014 Stellung zu nehmen und eine Kostenschätzung abzugeben. Die in dieser Phase eingegangenen Anregungen wurden in der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Abwägung der Anregungen liegt der Vorlage bei.

Umlegung

Die Stadt Kassel konnte zwischenzeitlich alle Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes und die erforderlichen Kompensationsflächen erwerben.

Umsetzung

Die Stadt Kassel erarbeitet parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes in Kooperation mit der Universität und den Städtischen Werken das Konzept für die Wärmeversorgung der Siedlung und der Erschließungsplanung mit dem Ziel, ab 2018 mit der Vermarktung der Grundstücke zu beginnen. Entsprechend dem hohen Anspruch an das Projekt werden zur Sicherung der Gestaltqualität Rahmenbedingungen und Handreichungen entwickelt (ggf. Einsatz Gestaltungsbeirat).

Kosten

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes trägt die Stadt Kassel.

Für die Erstellung des Wärmekonzeptes vom 16. Dezember 2014 wurden 58.000 € aus dem Haushaltsansatz für Planungsmittel aufgewendet.

KasselWasser und Städtische Werke sind in die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen einbezogen. Sie finanzieren ihre Leistungen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit, dies gilt auch für die Herstellung und den Betrieb der Wärmeversorgung (Geosolares Nahwärmenetz).

gez.
Mohr

Kassel, 6. November 2015

Zum Feldlager

Planung einer zeitgemäßen Siedlung

Kassel documenta Stadt



Kassel documenta Stadt
Dezernat Verkehr, Umwelt Stadtentwicklung und Bauen
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Abteilung Stadtplanung

stadtplanung@kassel.de
Tel.: 0561 / 787 7056
Fax: 0561 / 787 6115
Obere Königsstraße 8
34112 Kassel

In Zusammenarbeit mit:
Städtische Werke Aktiengesellschaft
Fraunhofer-Institut für Bauphysik (IBP)
Institut dezentrale Energietechnologien IdE
Universität Kassel, Fachgebiet Geotechnik

© Die Titelseite und alle im Text verwendeten Fotos und Grafiken unterliegen dem
Copyright der Stadt Kassel, Obere Königsstraße 8, 34112 Kassel

Inhaltsverzeichnis

Baugebiet „Zum Feldlager“- Kassel Harleshausen	4
Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsgrundsätze	4
Städtebauliches Konzept	4
Erschließungskonzept	5
Siedlungsstruktur und Haustypen	6
Klima / Ökologie	6
Wärmeversorgungskonzept	7
Erneuerbare Niedertemperatur-Nahwärme und Solarthermie	7
Geosolares Nahwärmenetz	7
Systemvergleich	8
Ökonomische Betrachtung	8
Ökologische Betrachtung	9
Weitere Bewertungskriterien aus Kundensicht und Entscheidungsfindung	9
Vorteile des Systems	10
Vorteile für Hausbesitzer	10
Umsetzung	11
Entwicklungsstand Modellvorhaben	11
Bebauungsplan und Erschließung	11
Begriffe	11

Baugebiet „Zum Feldlager“ - Kassel Harleshausen



In attraktiver Wohnlage entsteht auf einer der letzten zusammenhängenden und unbebauten Flächen der Stadt Kassel ein zukunftsweisendes Baugebiet. Bei der Planung haben besondere Anforderungen an Städtebau, Klima- und Umweltschutz höchste Priorität.

Innerhalb des 11,5 ha großen Bebauungsgebietes werden rund 120 Grundstücke mit rund 180 Wohneinheiten für ca. 400 Bewohner entstehen.

Stadtkarte Kassel

Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsgrundsätze

Der Beschluss der Stadtverordneten vom 8. Oktober 2012 sieht vor, bei der Baufläche „Zum Feldlager“, die Nachhaltigkeitsgrundsätze Ökologie, Ökonomie und Soziales zu berücksichtigen.

Die Ziele der Entwurfsplanung sind:

- Vielfältiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Nutzeransprüche in allen Lebensphasen
- Sparsamer Flächenverbrauch
- Klimagerechtes und nachhaltiges Bauen
- Sparsamer Umgang mit Energie/ Verwendung regenerativer Energie
- Verträglicher Verkehr
- Vermeidung von Feinstaubemissionen.

Städtebauliches Konzept



Das Baugebiet liegt in einem landschaftlich und ökologisch empfindlichen Gebiet und ist dennoch gut an den Stadtteil Harleshausen angebunden. Mit dem Bauland soll sowohl sparsam umgegangen als auch der Frischluftstrom des Geilebachs möglichst wenig beeinträchtigt werden. Daher wird zwischen Klima-, und Landschaftsschutz und flächensparender kompakter Bauweise abgewogen. Es besteht ein städtebauliches Konzept für eine zeitgemäße, nachhaltige Neubausiedlung, die seinen Bewohnern ein breit gefächertes Wohnraumangebot für unterschiedliche Nutzungsansprüche bietet. Darüber hinaus erhöht das Angebot von privaten und öffentlichen Freiflächen die hohe Lebens- und Wohnqualität des Quartiers.

Städtebauliches Konzept

Erschließungskonzept



Das Gebiet liegt an der Bahnstrecke Kassel-Warburg und ist über den Bahnhof Harleshau- sen an 2 Regio-Tram-Linien angeschlossen. Busli- nien verkehren in der Wolfhager Straße. Im Bau- gebiet selbst ist eine Fläche für Nahmobilität vorgesehen. Hier kann ein Park & Ride Platz ent- stehen, Leihfahrräder und Carsharing platziert sowie später barrierefrei der Bahnhof Harles- hausen erreicht werden.

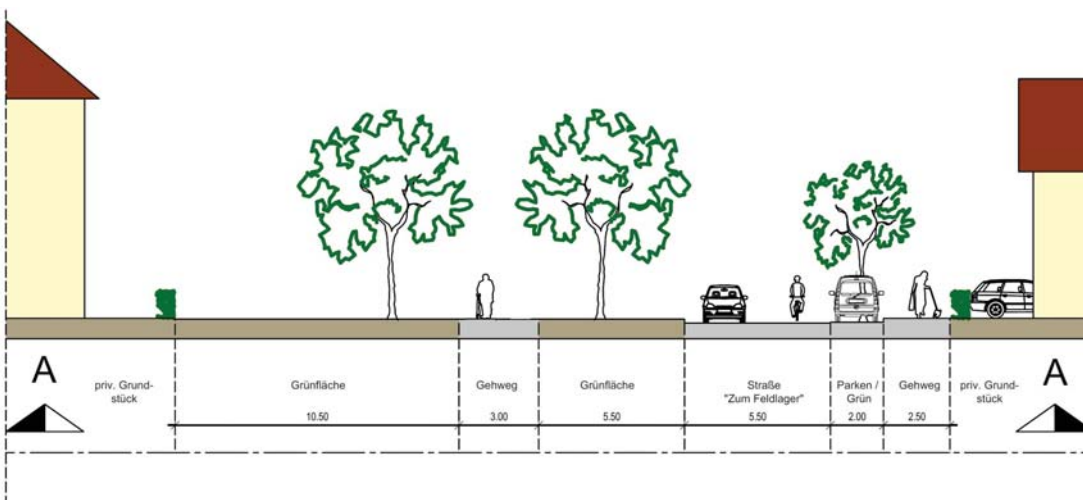


Überblick: aus dem digitalen Stadtmodell der Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation

Blick in die Straße Zum Feldlager

Da das Baugebiet an das bestehende Siedlungs- gebiet angrenzt, kann es über vorhandene Stra- ßen erschlossen werden. So bleiben der Auf- wand für die Erschließung und die zusätzliche Versiegelung verhältnismäßig gering. Das neue Quartier wird nur von Süden über die Straße Zum Feldlager und Westen über die Niederfeld- straße angefahren. Hierbei bleibt das nördlich liegende Naherholungsgebiet des Geilebaches mit seinen Grün- und Ackerflächen vom Ver- kehr unberührt.

Die Straße Zum Feldlager wird im Zuge der Er- schließungsmaßnahmen ausgebaut. An der be- bauten Ostseite sind ein Gehweg und ein Park- streifen vorgesehen, so dass die Fahrbahn wei- ter von den Gebäuden abrückt als bisher.



Querschnitt „Zum Feldlager“: Ergänzung der Lindenallee mit Anlage eines Fuß- und Radweges.

Siedlungsstruktur und Haustypen

Die Gebäudeanordnung gewährleistet, dass die Frischluft zwischen den Gebäuden in Richtung Innenstadt fließen kann. Die ost-west Ausrichtung der Baufelder ist auch für die Nutzung von Solarenergie für die Trinkwarmwasserbereitung oder Stromerzeugung vorteilhaft, da die Längsseiten nach Süden ausgerichtet sind. Alle Baufelder sind straßenseitig angeordnet, so dass sich die Gartenflächen gegenüber liegen und zusammenhängende, grüne Innenbereiche bilden.

Die Gebäudeanordnung zur Straße sorgt für die Adressbildung und bessere Orientierung im Quartier. Gestaffelte Bauhöhen und -dichten

werden zum Grünzug lockerer (Einfamilienhäuser) und unterstützen den klimaangepassten Städtebau. In Siedlungsmitte entstehen kompaktere Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser), die ein urbanes Umfeld erzeugen und das Siedlungszentrum bilden. Das Angebot unterschiedlicher Wohnformen trägt zur gemischten Zusammensetzung der Bewohner und damit zur Stabilität des Quartiers bei. Die Gestaltungs- und Architekturqualität wird während der Planungsphase durch Beratungen von Fachgremien, wie z.B. Gestaltbeirat, sicher gestellt.



Schnitt durch das Quartier, Staffelung der Gebäudehöhen und Haustypen .

Klima / Ökologie

Der Frischluftstrom, der mit dem Geilebach Richtung Osten fließt, ist von Bedeutung für die gesamte Stadt. Er wird im Bereich des Baugebietes zwar eingengt, kann aber das Baugebiet weiterhin überströmen. Für den Geilebachgrünzug ist ein Entwicklungskonzept erstellt worden. Durch Gewässerrenaturierung und die Verbreiterung der Uferstrandstreifen wird der Grünzug ökologisch aufgewertet. Dies sind Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet.



Weiterhin wird die Lindenallee (Teil des Kunstwerks 7000 Eichen) um das doppelte verlängert und bis zur Niederfeldstraße ergänzt. Hier wird ein Spielplatz angelegt. Im nördlichen Bereich entsteht begleitend „Zum Feldlager“ eine öffentliche Grünfläche.



Im Baugebiet selbst sind zahlreiche Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken möglich, wie z. B. Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Oberflächen, Einbau von Zisternen, Baumpflanzungen etc..

Wärmeversorgungskonzept

Erneuerbare Niedertemperatur– Nahwärme und Solarthermie

Die Stadt Kassel entwickelt in Zusammenarbeit mit den Projektpartnern ein Wärmeversorgungskonzept für die Siedlung „Zum Feldlager“, das drei Ziele verfolgt: 1. die nachhaltige Nutzung von regenerativen Energiequellen, 2. die Minimierung des Primärenergiebedarfs und der CO₂-Emissionen und 3. die Vermeidung von Feinstaubemissionen vor Ort. Ökonomisch wird das Konzept keine Nachteile gegenüber

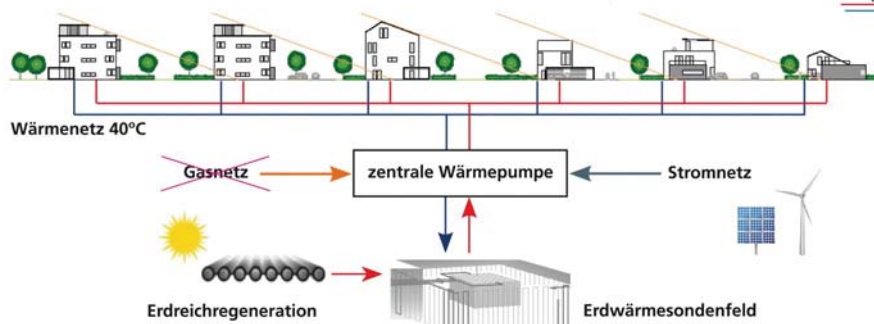
üblichen Versorgungssystemen haben. Durch die Kombination von erprobten, mit- und untereinander vernetzten Einzelkomponenten aus Solarthermie, oberflächennaher Geothermie und Wärmepumpen ist ein innovatives Gesamtkonzept für die Siedlung „Zum Feldlager“ entstanden. Das neue Quartier kann weitestgehend vollständig mit vor Ort gewonnener Energie versorgt werden.

Geosolares Nahwärmenetz

Das innovative Wärmeversorgungskonzept verknüpft zentrale und dezentrale Wärmeerzeugung. Die Raumheizung der circa 130 Einzelgebäude erfolgt über ein Nahwärmenetz, das zentral von einer Wärmepumpe mit Erdwärme gespeist wird. Das Nahwärmenetz unterscheidet sich deutlich von den konventionellen Lösungen. Abweichend von einem, typischen Fernwärmenetze mit durchgehenden Temperaturen zwischen 70 °C und 90 °C kommt das geplante Nahwärmenetz mit einem Niveau von ca. 40 °C aus. Dies reicht für eine verlustarme Versorgung von Flächenheizungen aus und erlaubt eine hocheffiziente Bereitstellung von regenerativer Wärme unter Einsatz einer Wärmepumpe.

für EFH und 60°C für MFH wird weitestgehend von dezentralen Einheiten bereitgestellt. Die Wärme kommt dabei weitestgehend von solaren Trinkwarmwasseranlagen, die auf den Dächern der einzelnen Gebäude vorgesehen sind. Erst bei Ausbleiben dieser solaren Wärme, z.B. in den Wintermonaten, sichert eine elektrische Nachheizung die Warmwasserbereitung. Dem Erdreich des Erdwärmefeldes wird im Sommer Solarwärme aus ungedeckten Solarkollektoren sehr kostengünstig zugeführt. Im Winter wird die so zwischengespeicherte Wärme mit der zentralen Erdwärmepumpe in den Gebäuden nutzbar gemacht.

Dezentrale Einheiten (Übergabestation, Solarthermie)



Gleichzeitig senkt diese Maßnahme die Wärmeverluste im Netz auf ein Minimum und verursacht geringere Energiekosten. Auch die zentrale Wärmepumpe arbeitet sehr effizient bei solch niedrigen Temperaturen von nur 40 °C. Das für die Trinkwarmwasserbereitung benötigte höhere Temperaturniveau von 45°C

Damit können rund 2/3 des Primärenergiebedarfs und CO₂-Emissionen gegenüber einer Wärmeversorgung mit erdgasbetriebenen Brennwertkesseln eingespart werden. Vor Ort entstehen keine Feinstaub- oder sonstige Emissionen, weil keine Verbrennung fossiler Energieträger erfolgt,.

Systemvergleich

Um das Wärmeversorgungskonzept mit dem aktuellen Stand der Technik (Referenz: Gasbrennwerttherme mit solarthermischer

Unterstützung) zu vergleichen, wurde das System ökonomisch und ökologisch betrachtet.

Ökonomische Betrachtung

Für die ökonomische Betrachtung des hier beschriebenen Geosolaren Nahwärmeversorgungskonzeptes wird als Referenzsystem ein dezentraler Gasbrennwertkessel mit Solarthermie zur Unterstützung des warmen Trinkwassers gegenübergestellt. Dieses System ist ein marktübliches Wärmeversorgungssystem für die dezentrale Versorgung der Haushalte (Quelle EnEV16). Die Gegenüberstellung der Jahreswärmegestehungskosten pro Haushalt beinhaltet folgende Kosten:

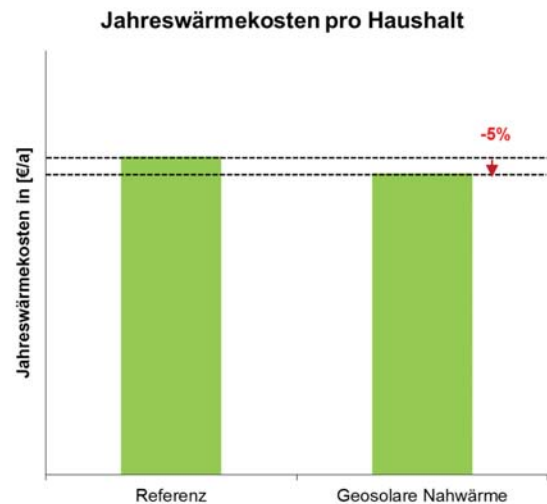
Referenzsystem:

- Gaskessel + Trinkwarmwasserspeicher
- Erdgasverteilnetz + Erdgas Hausanschluss für die einzelnen Gebäude
- Infrastruktur (Abgassystem, Aufstellfläche, Trassen)
- Solarthermieanlage auf dem Dach
- Installation, Wartung und Instandhaltung

Geosolare Nahwärme:

- Erdwärmesonden mit Förderpumpe
- Zentrale Wärmepumpe (redundant) + Elektrokessel als Backup
- Energiezentrale (Gebäude)
- Nahwärmenetz + Hausübergabestationen
- Dezentrale Solarthermieanlage zur Trinkwarmwasserbereitung
- Unabgedeckte Solarkollektoren zur Erdreichregeneration
- Installation, Wartung und Instandhaltung

Die Jahreswärmegestehungskosten setzen sich aus dem Grundpreis (Investitions-, Wartungs- und Instandhaltungs-, Bedienungskosten) sowie aus den Energiekosten für den Betrieb der Anlage (Energiekosten) in Euro pro Jahr zusammen. Der Kostenvergleich beider Systeme zeigt, dass



die Jahreswärmekosten bei der zentralen innovativen Energieversorgungsvariante mit Geosolarer Nahwärme im Vergleich zum Referenzsystems sogar geringer sind. Der Betrieb der zentralen Anlage, hat zwar höhere Erstinvestitionskosten, benötigt aber bedeutend weniger elektrische Energie, was zu (deutlich) geringeren Jahres-Energiekosten (Betriebskosten) führt. Damit unterbietet das geosolare Wärmeversorgungskonzept trotz seines innovativen Charakters die Jahreswärmekosten des Referenzsystems um 5 %.

Die Investitionskosten der Referenzvariante, also Brennwertkessel und Solarthermie, fallen geringer aus als bei der zentralen Variante, werden jedoch durch die höheren Energiekosten mehr als ausgeglichen. Die in den Haushalten anfallenden Kosten den separaten Heizungsraum wurden bei der vergleichenden Betrachtung noch nicht berücksichtigt.

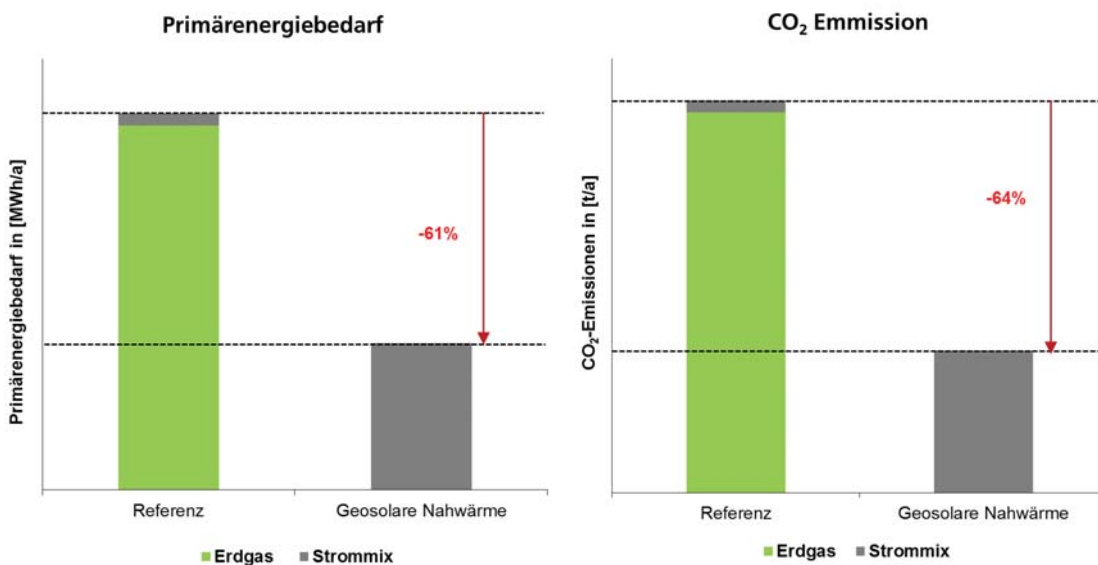
Da die Grundkosten über das Jahr gleich bleiben, die Energiekosten jedoch variieren, wird die zentrale Wärmeversorgungsvariante empfohlen, sie ist unabhängiger von der allgemeinen Energiepreisentwicklung.

Ökologische Betrachtung

Der ökologische Vergleich der beiden Wärmeversorgungsvarianten zeigt die Vorteile der zentralen Wärmeversorgung noch deutlicher. Die Nutzung des fossilen Brennstoffs Gas in der Referenzvariante hat einen gut 60 % höheren Primärenergiebedarf mit den damit verbundenen CO₂-Emissionen, als das System mit Geosolarer Nahwärme. Da die genutzte Erdwärme und Solarenergie keinen fossilen Energieanteil

(Primärenergieanteil = Null) besitzen, wird bei dem zentralen Konzept nur der Strom bilanziert. Auch künftig soll der Strombedarf zu einem größeren Anteil aus erneuerbaren Energien bereitgestellt werden, wodurch in den kommenden Jahren mit noch größeren Primärenergieeinsparungen zu rechnen ist.

* Nach EnEV16 für Strommix mit Primärenergiefaktor 1,8 und CO₂-Emissionen 0,347 kg/kWh.



Weitere Bewertungskriterien aus Kundensicht und Entscheidungsfindung

Neben der ökonomischen und ökologischen Betrachtung werden weitere Kriterien in die Bewertung mit einbezogen. Zu diesen Bewertungskriterien zählen:

- Preisstabilität
- Platzbedarf für die Energieversorgung
- Kundenfreundlichkeit
- Innovationsgehalt

Für die Entscheidungsfindung im August 2014 sind die untersuchten Varianten einem erweiterten Expertenkreis aus Vertretern der Stadt Kassel, der Wohnungswirtschaft und der Städtischen Werke detailliert vorgestellt worden.

Nach eingehender Diskussion der Vor- und Nachteile der verschiedenen Systeme wird von dem Expertenkreis empfohlen, mit Erdwärme gespeiste Nahwärme in Kombination mit Solarthermie zur Trinkwassererwärmung umzusetzen.

Ausschlaggebend hierfür waren:

- Der konsequente Einsatz regenerativer Energie aus dem Quartier
- und die größtmögliche Unabhängigkeit vom Energiemarkt

Vorteile des Systems

Günstiger als konventionelle Versorgung

Das Wärmekonzept verzichtet auf die lokale Verbrennung fossiler Energieträger und ist damit unabhängig von steigenden Öl- und Gaspreisen. Hierdurch entstehen in der Siedlung kein Feinstaub und keine schädlichen Emissionen wie CO₂ und NO_x.

Sicher, zuverlässig und effizient

Das Wärmekonzept nutzt bereits vielfach erprobte Technologien wie Wärmenetz, Wärmepumpe, Solarthermie und oberflächennahe Geothermie. Das sorgt für eine gesicherte Wärmeversorgung. Die Innovation besteht in der intelligenten Verknüpfung dieser Technologien zu einem effizienten Gesamtsystem.

Nahezu 100% regenerative Energieversorgung

Erstmals soll ein Großstadtquartier vollständig mit regenerativer Wärme von der Sonne und aus dem Erdreich versorgt werden.

Wärmeversorgung der Zukunft

Das Wärmekonzept mit niedrigen Netztemperaturen ist speziell für Neubausiedlungen angepasst und bisher so nicht umgesetzt. Durch seine sowohl ökologischen als auch ökonomischen Vorteile besitzt es einen enormen Vorbildcharakter und eine hohe Übertragbarkeit auf andere Neubausiedlungen.

Vorteile für Hausbesitzer

- Geringere Wärmekosten als bei dezentralen Standardlösungen (Referenzsystem)
- Unabhängigkeit von steigenden Öl- und Gaspreisen
- Hohe Systemsicherheit
- Effizienter Anlagenbetrieb
- Überwiegend umweltschonende Wärme aus dem Erdreich und von der Sonne
- Begrenzte Eigenstromversorgung mit Photovoltaik möglich



- Ein Baustandard von KfW 70 (Heizwärmebedarf $\leq 45 \text{ kWh/m}^2\text{a}$) ist ausreichend und reduziert damit die Gebäudebaukosten und deren technische Ausstattung z.B. gegenüber einem Passivhaus
- Die Lieferung der Wärme, Betrieb und Wartung des Systems übernimmt der Energieversorger
- Geringer Platzbedarf innerhalb der Gebäude, da nur Fläche für die Hausübergabestation und den Trinkwarmwasserspeicher erforderlich sind
- Kein Abgassystem erforderlich
- Flächenheizsysteme oder großflächige Radiatoren werden zur effizienten Wärmeübertragung im Gebäude empfohlen

Umsetzung

Entwicklungsstand Modellvorhaben

Das innovative Wärmeversorgungskonzept ist beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie als Forschungsprojekt im 6. Energieforschungsprogramm der Bundesregierung, Förderschwerpunkt: „EnEff:Wärme“ beantragt und als sehr positiv bewertet worden. Zwischen November 2015 bis Oktober 2017 sollen die Vorarbeiten des innovativen Energieversorgungssystems für das Bebauungsgebiet Kassel-Feldlager realisiert und die Gesamtenergieversorgung der Siedlung weiter optimiert werden.

Das geplante Wärmeversorgungskonzept ist aufgrund der verschiedenen technischen und betriebswirtschaftlichen Aspekte sehr innovativ. Für die Umsetzung sind daher verschiedenste Detailfragestellungen zu klären, wobei die Stadt Kassel und die Städtische Werke AG Kassel durch die Forschungspartner (Fraunhofer IBP, IdE und Universität Kassel) tatkräftig unterstützt werden. Das Ziel ist es dieses zukunftsweisende Wärmeversorgungskonzept in die Praxis umzusetzen.

Bebauungsplan und Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. IV/65 „Zum Feldlager“ hat den Entwurfsstand erreicht und wird im Herbst 2015 durch die Gremien der Stadt Kassel den Offenlagebeschluss, voraussichtlich Anfang 2016, erhalten.

Im Anschluss daran wird geprüft, ob eine erneute Offenlage erforderlich ist oder ob der Plan zum Satzungsbeschluss geführt und rechtsverbindlich werden kann.

Die Planung der Erschließungsanlagen (Straßen, Wasser– Abwasser, Strom– und Wärmenetz, Telekommunikation) und die Erschließung wird voraussichtlich bis Mitte 2017 abgeschlossen, sodass mit der Vermarktung des Geländes ab Herbst 2017 gerechnet wird.

Die Grundstücke werden durch das Liegenschaftsamt der Stadt Kassel verkauft.

Begriffe

EnEV	Energieeinsparverordnung
CO ₂	Kohlendioxid (mitverantwortlich für die Schwächung des Ozonmantels)
NO _x	Stickoxid in der Luft
kWh	Kilowattstunde
Primärenergie	Primärenergie ist die direkt in den Energiequellen vorhandene Energie. Fossile Primärenergieträger sind zum Beispiel Steinkohle, Braunkohle, Erdöl, Kerbrennstoffe und Erdgas; Regenerative Energieträger sind beispielsweise; Wasser, Wind, Solarstrahlung und Geothermie. (www.bundesregierung.de)

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der nach § 63 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1	Behandlung der Stellungnahmen der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	5
1.1	001 Ein Bürger, Bewohner Im Plutsch	5
1.2	002 Unterschriftensammlung, 46 Bewohner aus den Straßen Im Plutsch, Niederfeldstraße, Immenhäuser Straße und weitere Straßen im Umfeld Zum Feldlager	7
1.3	003 Unterschriftensammlung, 76 Bewohner aus den Straßen Zum Feldlager, Am Versuchsfeld und weitere Straßen im Umfeld und entfernterer Bereiche	8
2	Behandlung der Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	11
2.1	Abteilung Landschaftsplanung	11
2.2	Seniorenbeirat Kassel	11
2.3	Untere Denkmalschutzbehörde	11
2.4	Feuerwehr	12
2.5	Schulverwaltungsamt	12
2.6	Umwelt- und Gartenamt	13
2.7	Liegenschaftsamt	13
2.8	Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	16
2.9	Bauaufsicht	18
2.10	Umwelt- und Gartenamt	18
2.11	Stadt- und Kreisverband Kassel der Kleingärtner e.V.	22
2.12	BUND-Kassel	22
2.13	Deutsche Telekom Technik GmbH	23
2.14	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel	24
2.15	Polizei Nordhessen	24
2.16	Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen	24
2.17	Kreisbauernverband Kassel e.V.	24
2.18	Kassler Verkehrs-Gesellschaft	27
2.19	Zweckverband Raum Kassel	27
2.20	Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde	28
2.21	Untere Naturschutzbehörde	28
2.22	Unitymedia Hessen	31
2.23	Regierungspräsidium Kassel, Dezernat für Bergaufsicht	32
2.24	Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 (Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz)	32
2.25	Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.3 (Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz)	33
2.26	Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 (Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe)	33
2.27	Kreisausschuss des Landkreises Kassel, Fachbereich Landwirtschaft	34
2.28	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	35
3	Behandlung der Stellungnahmen der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Verfahrensschritt ist noch nicht durchgeführt)	37

Vorbemerkung:

Die Inhalte der eingegangenen einzelnen Stellungnahmen sind in der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung in der linken Text-Spalte ("Inhalt Stellungnahme") zusammenfassend dargestellt, die Bewertung und Abwägung der Anregungen und Hinweise sind in der rechten Text-Spalte der Tabelle dargelegt ("Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Abwägungs-/Beschlussvorschlag").

Die Originaltexte der Stellungnahmen können jeweils den im Anhang beigefügten Stellungnahmen entnommen werden (gescannte/kopierte Version der schriftlich eingereichten, per Post übersandten oder zur Niederschrift vorgebrachten Stellungnahmen sowie pdf-Dateien der digital per Mail eingegangenen Stellungnahmen). Gleiches gilt für teilweise in den Stellungnahmen enthaltene bzw. den Text einzelner Stellungnahmen ergänzende Abbildungen, Skizzen, Pläne und Fotos, die in die zusammenfassende tabellarische Darstellung nicht übernommen wurden, auf die jedoch vereinzelt in der Zusammenfassung verwiesen wird.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 8.11.2010 bis einschließlich 19.10.2010 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchgeführt. Über die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung in der Hessisch Niedersächsischen Allgemeinen (HNA) Nr. 253 vom 30. Oktober 2010 informiert.

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung und begleitenden Fachgutachten lag in den Räumlichkeiten des Stadtplanungsamtes im Rathaus der Stadt Kassel öffentlich aus.

Im Rahmen der Offenlegung hat ein Bürger eine schriftliche Stellungnahme eingereicht.

46 Bewohner aus den Straßen Im Plutsch, Niederfeldstraße, Immenhäuser Straße und weiteren Straßen im Umfeld Zum Feldlager und 76 Bewohner aus den Straßen Zum Feldlager, Am Versuchsfeld und weiteren Straßen im Umfeld und entfernterer Bereiche sprachen sich durch Einreichung zweier Unterschriftenlisten gegen die beabsichtigte Planung aus.

Die häufigsten Anregungen zur Planung betrafen:

- die durch das Plangebiet verlaufende Frischluftschneise, die bei Umsetzung des Baugebietes tangiert und ihrer Funktion eingeschränkt wird,
- den Verlust von Naherholungsqualität bei Realisierung des Baugebietes,
- die zu erwartende übermäßige Verkehrsbelastung der vorhandenen Straßen,
- die geplante hohe Verdichtung der Bebauung,
- die zu erwartenden Emissionen aufgrund von Erschließungs- und Baumaßnahmen,
- das Erfordernis einer ausreichenden Abstandfläche zum bereits bestehenden „grünen Wall“ hinter der Straße „Im Plutsch“.

Als mögliche erhebliche Probleme und Auswirkungen wurden u. a. aufgeführt: zunehmendes Verkehrsaufkommen aufgrund der Anzahl der geplanten Wohnungen, Lärmbelastung durch Bautätigkeit während der Bauzeit, Hohe Verdichtung der Bebauung, Wegfall von wichtigen Grünflächen die der Naherholung dienen und von Grünstrukturen, Grünvernetzung, Einschränkung der Funktionalität als Kaltluftentstehungsgebiet.

Die Inhalte der eingegangenen einzelnen Stellungnahmen sind in der linken Text-Spalte ("Inhalt Stellungnahme") der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung zusammenfassend dargestellt, die Bewertung und Abwägung der Anregungen und Hinweise ist in der rechten Text-Spalte ("Abwägung") der Tabelle dargelegt.

Die Originaltexte der Stellungnahmen können jeweils den im Anhang beigefügten Stellungnahmen entnommen werden (gescannte/kopierte Version der schriftlich eingereichten, per Post übersandten oder zur Niederschrift vorgebrachten Stellungnahmen sowie pdf-Dateien der digital per Mail eingegangenen Stellungnahmen). Gleiches gilt für teilweise in den Stellungnahmen enthaltene, den Text einzelner Stellungnahmen ergänzende Abbildungen, Skizzen, Pläne und Fotos, die in die zusammenfassende tabellarische Darstellung nicht übernommen wurden, auf die jedoch vereinzelt in der Zusammenfassung verwiesen wird.

Nach dem geänderten Aufstellungsbeschluss erfolgte eine erneute frühzeitige Beteiligung, nach Bekanntmachung in der HNA Nr. 216 vom 15. September 2012, durch Aushang im Planungsamt vom 24. September bis einschließlich 12. Oktober 2012. Innerhalb dieses Zeitraums ist eine Stellungnahme einer Bürgerin und eines Bürgers eingegangen, deren Inhalte im Rahmen der Umlegungsverhandlungen behandelt wurden und für den Bebauungsplans nicht von Belang war.

1 Behandlung der Stellungnahmen der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Erläuterung zum Index / namentliche Zuordnung:

In der Spalte "Index" sind die eingereichten Stellungnahmen (z. B. Einzelstellungnahmen oder gemeinsame Stellungnahmen) mit einer internen Index-Ziffer gekennzeichnet (z. B. 001).

<p>1.1 001 Ein Bürger, Bewohner Im Plutsch</p>	<p>Das geplante Baugebiet ist Teil einer Frischluftschneise für Kassel. Die Wirkung einer Frischluftschneise besteht -wie sicherlich bekannt ist - darin, dass kalte Luft schwerer ist als warme. Aufgrund dieser physikalischen Eigenschaft fließt die kalte Luft aus Wald- und Grünflächen in der Nacht ins Tal, wo sie für Abkühlung sorgt. Sofern in einer Frischluftschneise Hindernisse bestehen, kann dieser Effekt nicht eintreten, weil die kalte Luft sich vor diesen Hindernissen staut. Frischluftschneisen haben eine wichtige Bedeutung für das städtische Klima. Mit der geplanten Bebauung wird die Wirkung der Frischluftschneise rund um den Geilbachgrünzug weitgehend eingeschränkt. Deshalb halte ich eine Bebauung dieser Flächen, auch nicht aus ökonomischen Gründen, für nicht gerechtfertigt.</p> <p>Je dichter die geplante Bebauung erfolgt, umso mehr widerspricht sie Übrigen aus den vorgenannten Gründen der klimatischen Funktion des Gebietes als Frischluftschneise.</p>	<p><i>Der Bebauungsplan ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Die Lage der im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen weicht parallel zum Feldlager hinter der Darstellung des FNP zurück.</i></p> <p><i>Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan und in der Klimafunktionskarte des ZRK 2020 ist die Baufläche bereits als solche berücksichtigt und klimatisch noch als Überströmungsbereich dargestellt, was zwar im Vergleich zur vorhergehenden Darstellung als Kaltluftabflussgebiet geringwertig ist, wobei aber die entsprechende Funktion der Flächen noch vorhanden ist.</i></p> <p><i>Des Weiteren sieht der Bebauungsplan großflächige öffentliche Grünflächen/ Grünzüge (Flächenanteil am Plangebiet >10%) vor, die sich positiv auf das Mikroklima im Wohngebiet auswirken werden. Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes, welcher in die klimatische Kaltluftabfluss- und Ventilationsfläche hineinreicht, wird die Überbaubarkeit im WR 1 durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 eingeschränkt. Damit wird ein hoher Freiflächenanteil erhalten. Zudem wird hier die Gebäudehöhe auf 7,5 m begrenzt. Die Baufelder sind nahezu in Richtung der Ventilationswirkung (vgl. Hinweise Klimafunktionskarte ZRK) ausgerichtet. Die erfolgte Festsetzung der Baufelder von West nach Ost ermöglicht zudem eine optimale Nutzung des Sonnenenergiepotenzials. Damit werden die Auswirkungen auf die Klimafunktionen minimiert.</i></p> <p><i>Mit der Abgrenzung des Plangebietes wird der für das Klima im Stadtgebiet wirksame Korridor für den Kaltluftabfluss sowie die Ventilationsfläche im Wesentlichen erhalten. Die Klimafunktionen (vgl. Klimafunktionskarte ZRK) werden erhalten. Die nördliche Grenze des Plangebietes orientiert sich dabei an der Abgrenzung des westlich angrenzenden Bebauungsplangebietes IV/57 Steinrückweg.</i></p> <p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Das geplante Baugebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes "Naturpark Habichtswald". Diese Eigenschaft wird z.B. aus einer Korrespondenz des Regierungspräsidiums Kassel aus dem Jahre 1990 deutlich, bei der es um eine land-</p>	<p>Das geplante Baugebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Bereits im Siedlungsrahmenkonzept 2015 das von der Zweckverbandsversammlung im Jahr 2006 beschlossen wurde, ist die Fläche als Stedlungsfläche vorgesehen. Nördlich der Straße an den Niederwiesen und östlich des Zum Feldlager sind Flächen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Alle Eingriffe innerhalb dieser Gebiete bedürfen, unabhängig von ihrer Größe, einer landwirtschaftsschutzrechtli-</p>	

	<p>schaftsschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung geht für einen Eingriff im Bereich der betroffenen Flächen geht. Damals wurde für einen relativ unbedeutenden Sachverhalt die Genehmigung des Regierungspräsidiums erforderlich. Nunmehr wird ein gesamtes Baugebiet im Landschaftsschutzgebiet errichtet. Das ist nicht akzeptabel.</p>	<p>chen Genehmigung. Die Anregung hat keine Auswirkungen auf Bebauungsplaninhalte.</p>
	<p>Das Gebiet Am Feldlager dient als Erholungsraum für die angrenzenden Wohngebiete in Harleshäusen und am Jungfernkopf. Durch den räumlichen Zusammenhang mit dem Geilebachgrünzug bildet sie ein gut erreichbares und stark frequentiertes Naherholungsgebiet, das für viele Menschen eine hohe Bedeutung hat. Durch die Bebauung der Fläche würde die Erholungsfunktion deutlich geschwächt werden, wovon auch die verbleibende Grünflächen am Geilebach betroffen wären, weil sich dort der Besucherdruck deutlich erhöhen würde. Städtebaulich erwünscht ist die Verdichtung bereits bebauter Gebiete und nicht die erstmalige Bebauung von Grünflächen.</p>	<p>Bebaut werden Flächen die bislang als Ackerflächen genutzt werden. Der Erholungsnutzen des Gebietes für die umliegende Bebauung mit der Wegeverbindung Niederfeldstraße, Zum Feldlager bis zum Geilebach ist unbestritten, ebenso wie die Feststellung, dass der Nutzungsdruck auf die verbleibenden freien Flächen mit der Besiedlung größer werden wird. Jedoch ist dieser innerhalb einer städtischen Agglomeration, wie sie Harleshäusen als Stadtteil von Kassel darstellt, nicht ungewöhnlich hoch und als hinnehmbar einzustufen. Das Baugebiet ist an drei Seiten von Bebauung bzw. Infrastruktur umschlossen und befindet sich in integrierter Lage. Es handelt sich daher um eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungsgebietes, die nicht mit dem Zubau der freien Landschaft im Außenbereich zu vergleichen ist. Die Anregung hat keine Auswirkungen auf Bebauungsplaninhalte.</p>
	<p>Die geplante Erschließung über die Niederfeldstraße führt zu einer weiteren Verkehrsbelastung in der Niederfeldstraße, der Immenhäuser Straße und der Kreuzung Haroldplatz. Dies ist nicht akzeptabel, weil über diese Straßen bereits jetzt ein großes Gebiet erschlossen wird und eine hohe Verkehrsbelastung insbesondere in der Immenhäuser Straße besteht. Eine Erschließung ausschließlich über die Straße „Am Feldlager“ macht aus zwei Gründen sehr viel mehr Sinn. Erstens ist das Feldlager eine derzeit nahezu nicht genutzte Straße und zweitens ließe sich die Erholungsfunktion des Gebietes mit einer Aufrechterhaltung der Durchfahrtsperre am jetzigen Ende der Niederfeldstraße besser aufrechterhalten, weil eine Nutzung zum Spazieren oder Joggen weiterhin ohne Überquerung einer Straße möglich wäre. Dies sollte m. E. unbedingt in einer Planung berücksichtigt werden.</p>	<p>Als Grundlage zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes wurde eine Verkehrsuntersuchung incl. einer Zählung des Bestandsverkehrs und einer Prognose des künftigen Verkehrs durchgeführt (Untersuchung zum Verkehrsaufkommen, Infranet Nov. 2010). Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Haupterschließung über die Straße Zum Feldlager erfolgen wird. Es wird angenommen, dass nur ca. 20 % des Verkehrs über die Niederfeldstraße zu- und abfließen. Keine der vorhandenen Straßen wird, gemäß ihrem Ausbaustandard als Wohnstraße, übermäßig belastet und die zu erwartende Verkehrsbelastung ist unbedenklich für das vorhandene Verkehrsnetz. Im Bereich der Lindenallee Zum Feldlager, innerhalb der geplanten Grünfläche und entlang des westlichen Wall sind Fußwege, die getrennt von den Fahrwegen sein werden, vorgesehen. Eine Fahrerschließung über die nördliche Straße An den Niederwiesen ist nicht vorgesehen. Der Anregung wird teilweise entsprochen.</p>
	<p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist auch eine ausreichende Abstandsfläche zum bereits bestehenden</p>	<p>Der Wall ist nicht Teil des Plangebietes und bleibt durch die Maßnahme unangetastet. Innerhalb des Plangebietes wird eine Wegeverbindung in nord-südlicher Richtung zwischen der Wohnbe-</p>

	<p>den „grünen Wall“ hinter der Straße „Im Plutsch“ erforderlich. Dieser Grünstreifen, der als Ausgleichsmaßnahme für die Bebauung Im Plutsch und den Niederwiesen erfolgte, hat eine hohe ökologische Qualität. Sofern direkt an den Wall Hausgrundstücke angrenzen, geht diese ökologische Qualität wieder verloren, wie man aus anderen naturschutzrechtlichen Maßnahmen weiß. Hier ist zur Sicherung der Wallfläche ein ausreichender Abstand erforderlich.</p>	<p>bauung und dem Wall vorgesehen, wodurch eine natürliche Trennung der Nutzungsart und ein Abstand zum Baugebiet entstehen. Allerdings unterscheidet sich das städtebauliche Siedlungskonzept von Im Plutsch: die Baufelder sind südausgerichtet und grenzen mit den Schmalseiten der Gebäude und Längsseiten der Gärten an den Weg. Die Neubebauung wird keine Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Bedeutung des Walls haben.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplanes.</p>
<p>1.2 002 Unterschriftensammlung, 46 Bewohner aus den Straßen Im Plutsch, Niederfeldstraße, Immenhäuser Straße und weitere Straßen im Umfeld Zum Feldlager</p>	<p>1. Wir lehnen eine Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen zwischen den Straßen "Feldlager" bzw. der Eisenbahnlinie und "Im Plutsch" ab. Dieses Gebiet ist ein wichtiges Erholungsgebiet und darf nicht für Bebauung zweckentfremdet werden.</p> <p>2. Das Gebiet liegt in einer Frischluftschneise. Diese darf nicht bebaut werden. Sie dient zur deutlichen Verbesserung der Luftsituation für die Menschen in unserm Stadtteil.</p> <p>3. Wir lehnen eine Erschließung des Plangebietes über die Niederfeldstraße ab. Die Niederfeldstraße und die Immenhäuser Straße nehmen bereits jetzt den gesamten Verkehr aus dem Gebiet zwischen Geilebach und Wolfhager Straße auf. Eine weitere Verkehrsbelastung dieser Straßen lehnen wir ab. Demgegenüber hat die Straße "Zum Feldlager" zurzeit nahezu keine Verkehrsbelastung. Hierüber kann ein neues Bebauungsgebiet - wenn es schon kommt - komplett erschlossen werden, ohne dass es einer Erschließung über die Niederfeldstraße</p>	<p>Das Baugebiet ist als Entwicklungsfläche Wohnbauland im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vorgesehen. Es zeichnet sich durch die integrierte Lage zwischen vorhandener Wohnbebauung, Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen sowie zum Grünzug Geilebach mit seiner Verbindung zum Habichtswald aus. Die Siedlungsentwicklung bringt eine Verkleinerung der „freien Landschaft“ mit sich, stellt aber die Naherholungsqualität des Grünzuges Geilebach nicht in Frage.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei der Planung wurde durch verschiedene Maßnahmen der Lage am Rand der Kaltluftschneise Rechnung getragen: die Nord-Südausrichtung der Gebäude; die komprimierte Lage der Gartenflächen; die Dichtefestsetzungen, die zu den Rändern des Gebietes geringer werden; die Höhenfestsetzungen, die ebenfalls zu den Rändern begrenzt werden. In der Klimafunktionskarte 2020 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan wird das Siedlungsgebiet als Überströmungsgebiet gekennzeichnet. D.h. dass die Funktionalität als Kaltluftentstehungsgebiet zwar eingeschränkt wird, aber die Funktion als Frischluftleitbahn bestehen bleibt.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und durch Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Als Grundlage zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes wurde eine Verkehrsuntersuchung incl. einer Zählung des Bestandsverkehrs und einer Prognose des künftigen Verkehrs durchgeführt (Untersuchung zum Verkehrsaufkommen, Infranet Nov. 2010). Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Haupterschließung über die Straße Zum Feldlager erfolgen wird. Es wird angenommen, dass nur ca. 20 % des Verkehrs über die Niederfeldstraße zu- und abfließen. Keine der vorhandenen Straßen wird, gemäß ihres Ausbaustandards als Wohnstraße, übermäßig belastet und die zu erwartende Verkehrsbelastung ist unbedenklich für das vorhandene Verkehrsnetz. Eine Schließung der Niederfeldstraße wird aus verkehrlicher Sicht abgelehnt. Die Leichtigkeit und Verträglichkeit des Verkehrs erhöht sich, wenn das vorhandene Straßennetz durchlässig ist und der anfallende Verkehr sich verteilen kann ohne Doppelte und Suchverkehre auszulösen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	bedarf.	
<p>4. Wir lehnen die geplante hohe Verdichtung der Bebauung ab. Wenn schon gebaut werden soll, dann sollte der jetzige Erholungscharakter des Gebietes durch eine lockere Bauweise erhalten bleiben. Die geplanten Grünflächen sind miteinander zu vernetzen, so dass die Menschen auch weiterhin in diesem Gebiet auf Wegen, die vom Verkehr getrennt sind, spazieren und joggen können.</p>	<p>Die <i>Bruttowohnungsdichte</i> beträgt ca. 40 WE/ha (<i>Nettowohnungsdichte</i>: ca. 64 WE/ha), die <i>Bruttowohnfläche</i> ca. 84 Einwohner/ha (<i>Nettowohnfläche</i>: ca. 133 E/ha). Diese Werte entsprechen den üblichen Dichtewerten für Baugebiete mit gemischten Bautypologien und erfüllen die Vorgaben des Flächennutzungsplans des Zweckverbands Raum Kassel, nach dem für das Verbandsgebiet <i>Mindest-Dichtewerte</i> in den Entwicklungsschwerpunkten angestrebt werden von 33 WE/ha mit <i>Obergrenzen</i> von ca. 45 WE/ha <i>brutto</i> als <i>verträgliche Verdichtung</i>. Auch die im FNP formulierte <i>Rahmenbedingung einer Mischung aus Eigenheimen sowie Miet- und Eigentumswohnungen in Neubaugebieten</i> wird mit dem <i>Bebauungsplan</i> erfüllt.</p> <p>Über einen <i>Fußweg</i> in der vorhandenen <i>Lindenallee</i>, einen begleitenden <i>Weg am Wall</i> und einem <i>verbindenden Weg in Richtung Regenrückhaltebecken</i> werden im <i>Quartier Wege</i> geschaffen, die <i>unabhängig vom Fahrverkehr</i> zu benutzen sind und die eine <i>Vernetzung der Grünräume</i> herstellen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>	<p>Der <i>Wall</i> ist nicht Teil des <i>Plangebietes</i> und bleibt durch die <i>Maßnahme unangetastet</i>. Innerhalb des <i>Plangebietes</i> wird eine <i>Wegeverbindung</i> in <i>nord-südlicher Richtung</i> zwischen der <i>Wohnbauung</i> und dem <i>Wall</i> vorgesehen, wodurch eine <i>natürliche Trennung</i> der <i>Nutzungsart</i> und ein <i>Abstand zum Baugebiet</i> entstehen. Allerdings <i>unterscheidet sich</i> das <i>städtebauliche Siedlungskonzept</i> von <i>Im Plutsch</i>: die <i>Baufelder</i> sind <i>südausgerichtet</i> und <i>grenzen mit den Schmalseiten</i> der <i>Gebäude</i> und <i>Längsseiten</i> der <i>Gärten</i> an den <i>Weg</i>.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>
<p>1.3 003 Unterschriftensammlung, 76 Bewohner aus den Straßen Zum Feldlager, Am Versuchsfeld und weitere Straßen im Umfeld und entfernterer Bereiche</p>	<p>5. Der zweite Bauabschnitt wird ohne Abstandsflächen an den grünen Wall hinter „Im Plutsch“ herangeführt. Hier muss es von der anderen Seite einen entsprechenden Abstand geben.</p>	<p><i>Emissionen</i> aufgrund von <i>Erschließungs- und Baumaßnahmen</i> sind nicht zu <i>verhindern</i>, werden aber in den <i>üblichen Zeiten</i> erfolgen und die <i>geschützten Ruhezeiten</i> in der <i>Nacht</i> und am <i>Wochenende</i> nicht betreffen. Ein <i>Anspruch auf Unveränderbarkeit</i> bestehender <i>Verhältnisse</i> der <i>Wohnnachschaft</i> besteht jedoch nicht. Die <i>Emissionen</i> durch <i>Bautätigkeiten</i> werden <i>vorübergehend auftreten</i>, sie sind, wenn sie im <i>üblichen Maß</i> auftreten <i>unvermeidlich</i> und <i>hinzunehmen</i>.</p> <p>Die <i>Siedlungsentwicklung</i> bringt eine <i>Verkleinerung</i> der „<i>freien Landschaft</i>“ mit sich, stellt aber die <i>Naherholungsqualität</i> des <i>Grünzuges Geilebach</i> nicht in <i>Frage</i>.</p> <p>Bei der <i>Planung</i> wurde durch <i>verschiedene Maßnahmen</i> der <i>Lage</i> am <i>Rand</i> der <i>Kaltluftschneise</i> Rechnung getragen: die <i>Nord-Südausrichtung</i> der <i>Gebäude</i>; die <i>komprimierte Lage</i> der <i>Gartenflächen</i>; die <i>Dichtefestsetzungen</i>, die zu den <i>Rändern</i> des <i>Gebietes</i> geringer werden; die <i>Höhenfestsetzungen</i>, die ebenfalls zu den <i>Rändern</i> begrenzt werden. In der <i>Klimafunktionskarte 2020</i> des <i>Landchaftsplans</i> zum <i>Flächennutzungsplan</i> wird das <i>Siedlungsgebiet</i> als <i>Überströmungsgebiet</i> gekennzeichnet. D.h. dass die <i>Funktionalität</i> als <i>Kaltluftstehtungsgebiet</i> zwar <i>eingeschränkt</i> wird, aber die <i>Funktion</i> als <i>Frischluftleitbahn</i> bestehen bleibt.</p>

	<p>2. Die geplante Erschließung des betroffenen Gebietes ist mit immensen Kosten, sowohl für die einzelnen Anlieger, als auch für alle Steuerzahler in Kassel verbunden. Ein entsprechender Nutzenzuwachs ist für alle Beteiligten aus den vorgelegten Planungen nicht erkennbar, welcher einen derart hohen finanziellen Aufwand rechtfertigen könnte. Gerade in Anbetracht der angespannten Haushaltslage und des enormen Wohnraumleerstandes in Kassel halten wir es für unverantwortlich, zusätzliche natürliche Ressourcen für eine weitere Zersiedelung zu opfern und dafür Steuergelder zu verschwenden. Zudem zeigt auch die Entwicklung der Bevölkerungszahlen, dass nicht ansatzweise mit einem Bevölkerungszuwachs in Kassel zu rechnen ist, der als ausreichende Begründung dieser massiven, großflächigen und naturzerstörenden Maßnahmen dienen könnte.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und durch Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Kassel ist Teilnehmer im Forschungs- und Entwicklungsvorhaben des Umweltbundesamtes, dem sog. „Planspiel Flächenhandel“. Ein Teil der Untersuchung war es, den finanziellen Wert von zu entwickelnden Flächen für die Gemeinden zu ermitteln (fiskalischer Wert). Hierbei liegt das Baugebiet Zum Feldlager im positiven Bereich, d. h. trotz anfallender Entwicklungskosten erweist sich die Bereitstellung von Wohnbauland für die Kommune als finanziell gewinnbringend.</p> <p>In der Stadt Kassel als Oberzentrum der Region existiert kein nennenswerter Wohnraumleerstand, im Gegenteil, der Wohnungsmarkt ist im Segment der Klein- und Familienwohnungen leicht angespannt. Diese Lage wird sich vermutlich sogar noch weiter verschärfen vor dem Hintergrund der jüngsten Zuwanderungen, so dass die Stadt Kassel auch weiterhin einen permanenten Bedarf an zusätzlichem Wohnraum haben wird.</p> <p>Das Gebiet Zum Feldlager ist eine der letzten zusammenhängenden Flächen im Stadtgebiet, das für die Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Wohnungsneubau genutzt werden kann. Es ist als Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vorgesehen und zeichnet sich durch die integrierte Lage zwischen vorhandener Wohnbebauung, Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen sowie zum Grünzug Geilebach mit seiner Verbindung zum Habichtswald aus. Mit dem Baugebiet wird eine Arrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche vorgenommen, so dass von Zersiedelung der Landschaft hier nur bedingt die Rede sein kann.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
	<p>3. Darüber hinaus sind wir der festen Überzeugung, dass wir in der Verantwortung gegenüber den heutigen und zukünftigen Generationen stehen, den Bereich Feldlager/Niederfeldstraße/Geilebach als eine naturnahe lebendige Landschaft, als Naherholungsgebiet und als Freiluftschneise erhalten und schützen zu müssen. Eine derart großflächige Bodenversiegelung würde sich nachhaltig negativ auf die Flora und Fauna in diesem Bereich auswirken. In sofern können wir auch den Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 29.09.2010 in keiner Weise nachvollziehen, da dieser insgesamt auf falschen Annahmen beruht und die entstehenden ökonomischen und ökologischen Folgekosten, wie z.B. Pflege- und Erhaltungsaufwand der geplanten Veränderungen, für die Stadt Kassel nicht berücksichtigt. Abschließend behalten wir uns weitere persönliche und vertiefende Einwendungen und Widersprüche gegen mögliche Gebührenbescheide in dessen. Folge</p>	<p>Durch die Umsetzung des Baugebietes wird die Frischluftschneise tangiert aber in ihrer Funktion nicht eingeschränkt. Durch die Versiegelungen wird die Intensität der Kaltluftentstehung verringert. Die Funktion des Geilebachgrünzuges als Naherholungsgebiet wird nicht aufgegeben, sondern erhalten. Mit dem Baugebiet entstehen ökologische Aufwertungen im Bereich des Grünzuges (Sukzessionsflächen). Öffentliche Grünflächen im Baugebiet selbst vernetzen die Grünbereiche und ermöglichen die gute Erreichbarkeit des landschaftlich geprägten Auenbereichs.</p> <p>Welche Annahmen des Umweltberichts falsch sein sollen wird nicht dargelegt, wodurch diese Behauptung nicht prüfbar ist.</p> <p>Die Folgekosten bezüglich Pflege- und Erhaltungsaufwand der Infrastruktureinrichtungen wie öffentliche Straßen und Grünflächen sind im Bebauungsplanverfahren ermittelt worden und in der Begründung dargelegt.</p> <p>Den Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>

ausdrücklich vor. Wir lehnen den vorgelegten Bebauungsplan in Gänze nachdrücklich ab und werden die weitere Entwicklung, insbesondere hierbei die Positionierung aller politischen Parteien und Verantwortlichen im Rathaus sehr genau verfolgen.

2 Behandlung der Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Index	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Abwägungs-/Beschlussvorschlag
2.1	Abteilung Landschaftsplanung	
vom 16.04.15	Aufgrund der eigenen intensiven fachlichen Begleitung des Fachbeitrags Grün und Umwelt bestehen keine weiteren Bedenken.	–
2.2	Seniorenbeirat Kassel	
vom 20.04.15	1.2.1 Der ökologisch und sozial gut durchdachte Bebauungsplan und die Planung eines „Quartiersplatzes“ werden begrüßt und es wird angeregt, auf dem Quartiersplatz Sitz- und Beschäftigungsmöglichkeiten vorzusehen.	Die Anregung wurde geprüft: Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ soll platzartig gestaltet werden. Hierzu gehört auch eine Ausstattung mit Sitzmöglichkeiten bzw. Angeboten zum Verweilen. Die genaue Ausführung wird im Rahmen der weiteren Planung festgelegt und ist nicht Bestandteil der Festsetzung eines Bebauungsplans. Die Anregung wird im Rahmen dieser weiteren Planung berücksichtigt, der Seniorenbeirat entsprechend beteiligt. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.
	1.2.2 Es wird angeregt, auf den Fußwegen ohne Bürgersteig (Fuß- und Wirtschaftswege) den Winterdienst zu regeln, sowie kurze Zuwege an die Anbindung an den ÖPNV zu berücksichtigen bzw. eine zusätzliche Bushaltestelle in allgemein üblicher Entfernung.	Die Anregungen wurden geprüft: Die Regelung des Winterdienstes ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV erfolgt über die vorhandenen ÖPNV-Haltestellen, zusätzlich ist eine neue Zuwegung zum Bahnhof Harleshausen geplant, die nachrichtlich im Plan dargestellt ist. Die Anlage einer zusätzlichen Bushaltestelle ist nach Auskunft der Kasseler Verkehrs-Gesellschaft nicht vorgesehen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.
2.3	Untere Denkmalschutzbehörde	
vom 20.04.15	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	–

<p>2.4 Feuerwehr</p>	<p>vom 21.04.15</p>	<p>Anregungen und Hinweise zum Brandschutz:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m müssen je Nutzungseinheit über ein Fenster mit einer Feuerwehreinheit zu erreichen sein (Feuerwehrezufahrt). 2. Zu Grundstücken vor oder hinter Gebäuden, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Durchfahrten herzustellen, wenn diese aus Feuerwehreinsetzungsründen erforderlich sind. Die Feuerwehrezufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,5 m von Bewuchs freigehalten werden. 3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 ausulegen. Diese müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befestigt werden. Decken, die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. 4. Ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m ist sicher zu stellen. 5. Einrichtungen für die Feuerwehr (z.B. Hydranten, Einspeisevorrichtungen) sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und von Bewuchs frei zu halten. 6. Zur Orientierung sind die Zufahrten mit Straßennamenschildern und Hausnummern sowie die Objekte zugänglich mit Hausnummern zu kennzeichnen. 	<p>Die Anregungen und Hinweise wurden geprüft: Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf nachgeordnete Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>
-----------------------------	-------------------------	---	--

<p>2.5 Schulverwaltungsamt</p>	<p>vom 28.04.15</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass mind. 40 Grund-</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen wurden geprüft:</p>
---------------------------------------	-------------------------	---	--

	<p>schulkind durch die neue Bebauung auf die drei Grundschulen in Kassel, die Grundschule Harleshausen, die Schule Jungfernkopf und die Ernst-Leinius-Schule verteilt werden müssen. Da diese Schulen durch die steigenden Schülerzahlen jetzt schon mit Raumnot zu kämpfen haben, würde es selbst bei gleichmäßiger Verteilung der Kinder auf die drei Schulen, Kapazitätsprobleme geben.</p> <p>Es wird angeregt, bei der Planung des Baugebiets zu berücksichtigen, dass mit erheblichen Zusatzkosten für die Stadt Kassel zu rechnen ist, da ein Neu- und Ausbau der Schul- und Betreuungsräume aller drei Grundschulen erforderlich wäre (die Situation und Kapazitäten der drei Schulen werden in der Stellungnahme im Einzelnen dargelegt).</p>	<p><i>Der Hinweis, dass bei der Entwicklung des Baugebietes voraussichtlich Investitionen für den Schulbau ausgelöst werden können, die ohne die Planung für das Baugebiet aufgrund der beschriebenen Kapazitätsprobleme im Bestand ggf. auch erforderlich wären, wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die möglichen Neu- oder Ausbauten der Schul- und Betreuungsräume zur Kapazitätserweiterung der umliegenden Schulen sind nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Die Anregung zur Berücksichtigung eines Investitionsbedarfs wird daher zur Kenntnis genommen und an das zuständige Fachamt weitergeleitet, die entsprechende Mittelbereitstellung auf Grundlage einer entsprechenden Bedarfsplanung ist verwaltungsintern abzustimmen.</i></p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>
<p>2.6</p>	<p>Umwelt- und Gartenamt</p> <p>Es wird auf die voraussichtlichen Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen und Baumbepflanzung hingewiesen:</p> <p>In einer der Stellungnahme beigefügten Skizze wird das Planungsgebiet in 6 Abschnitte geteilt, von denen für die Abschnitte 1, 2, 4 (nur Grünflächen berücksichtigt), 5 (für Spielplatz 1.000 m² ange setzt) und 6 (Baumpflanzung beinhaltet) eine Summe von 450.000 € incl. Planungs- und sonstiger Baunebenkosten im Haushalt vorgesehen werden müssen.</p> <p>Da es sich bei den Flächen von Abschnitt 3 vorwiegend um Entwässerungseinrichtungen handelt, muss dieser Bereich separat von „KasselWasser“ kalkuliert und idealerweise später auch betreut werden.</p>	<p><i>Die Hinweise wurden geprüft:</i></p> <p><i>Der ermittelte Investitionsbedarf wird zur Kenntnis genommen und an das zuständige Fachamt weitergeleitet, die entsprechende Mittelbereitstellung ist verwaltungsintern abzustimmen. Die erforderliche Unterhaltung der Entwässerungseinrichtungen durch KasselWasser wurde im Zuge der Planungen bereits abgestimmt.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>
<p>2.7</p>	<p>Liegenschaftsamt</p> <p>1.7.1</p>	<p><i>Die Anregungen wurden geprüft:</i></p>

<p>06.05.15</p> <p>Es wird angeregt, in den WA-Bereichen auf Schank- und Speisewirtschaften, Läden und Handwerksbetriebe zu verzichten. Sportliche Einrichtungen sollten nur in Verbindung mit gesundheitlichen Anlagen zugelassen werden.</p>	<p>Die als WA festgesetzten Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen und werden durch weitere allgemein zulässige Nutzungen gem. § 4 BauNVO ergänzt. Vorherrschende Nutzungsart ist jedoch das Wohnen. Eine ortsbezogene Versorgung des Plangebiets ist Ziel des Bebauungsplanes, allerdings sollen die außer dem Wohnen zulässigen Nutzungen (z. B. freie Berufe oder der Versorgung des Gebiets dienende Läden) dem Wohnen nicht gleichrangig sondern ihm untergeordnet sein, so dass sie nach Anzahl, Größe und Auswirkung nicht die Wohnnutzung beeinträchtigen. Städtebauliche Gründe für Beschränkungen der gemäß Festsetzung und BauNVO allgemein zulässigen, die Wohnnutzung ergänzenden Nutzungen sind nicht erkennbar.</p> <p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>1.7.2</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> weitere Bodengutachten erforderlich sind für den Fall, dass für das übrige Gebiet schwarze oder weiße Wannens empfohlen werden sollen, da sich das Gutachten vom 26.04.2011 nur auf einen Teilbereich des Baugebietes erstreckt; die unbebauten Grundstücke im Verfahrensbereich sowie die Grundstücke „Zum Feldlager 33, 35 und 54“ noch nicht verfügbar sind und eine Verfügbarkeit nicht absehbar ist. 	<p>Die Hinweise wurden geprüft:</p> <p>Zu 1:</p> <p>Die Empfehlung zur Ausbildung schwarzer oder weißer Wannens wurde aus dem Bodengutachten entnommen und als Empfehlung in der Begründung dargestellt. Dies ersetzt nicht grundstücksbezogene Baugrundeinschätzungen im Rahmen der Bebauung der einzelnen Grundstücke in der Zuständigkeit der späteren Bauherren/Investoren. Das Erfordernis weiterer Baugrunduntersuchungen besteht nicht.</p> <p>Zu 2:</p> <p>Die Grundstücke befinden sich mittlerweile im Eigentum der Stadt Kassel. Die Verfügbarkeit aller Grundstücke ist gegeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>
<p>1.7.3</p> <p>Es wird angeregt, die geplanten Erschließungsanlagen im Bereich des Bestandsgebäudes Zum Feldlager 54 nach Süden zu verschieben.</p>	<p>Die Anregung wurde geprüft:</p> <p>Aufgrund der gegebenen und geplanten räumlichen Verhältnisse ist eine Verschiebung der Erschließungsanlagen im Bereich des Bestandsgebäudes Zum Feldlager 54 nicht möglich, aber in zwischen auch nicht mehr erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>1.7.4</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Abbildung 25 im Begründungstext fehlt und daher zu der im Text angesprochenen Extensivrasenfläche nicht Stellung genommen werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wurde geprüft:</p> <p>Die im Begründungstext enthaltene Abbildung 25 stellt das Grün- und Freiraumkonzept des Baugebietes dar, die Kompensationsflächen (u. a. Extensivrasenfläche nördlich des Plangebiets) sind nicht enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>
<p>1.7.5</p> <p>Es werden folgende Planänderungen angeregt:</p> <ol style="list-style-type: none"> Beidseitig der Straße „Zum Feldlager“ nördlich der Niederfeldstraße sollten Grenzabstände zur Straße hin von 3m aufgenommen werden. 	<p>Die Anregungen wurden geprüft:</p> <p>Zu 1:</p> <p>Die festgesetzten Baugrenzen und Flächen für Carports/Nebenanlagen ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept und dienen der baulichen Gliederung und Strukturierung sowie räumlichen Entwicklung des Gebietes. Die möglichst nah an den Verkehrsflächen liegenden Baufenster</p>

<p>Nördlich der Niederfeldstraße ist die Fläche der Carports / Stellplätze, die WA1 zugeordnet sind, zu gering, jedoch kann auf der gegenüberliegenden Straßenseite die 40m lange Stellplatzfläche des WA2-Bereichs reduziert werden. Außerdem sollte auf die vor dem 4. Riegel von Norden durchgehende Stellplatzfläche verzichtet werden.</p>	<p>resultieren aus der Festsetzung, dass die Stellplatzanlagen in der Regel innerhalb der Bauflächen unterzubringen sind. Hierdurch werden zusammenhängende Freiflächenbereiche definiert, die von baulichen Anlagen und Versiegelungen freigehalten sind und u. a. der Eingrünung/gärtnerischen Gestaltung, Zuwegung, Aufenthalt, Freizeitgestaltung und nicht zuletzt einem guten Kleinklima dienen. Die angeregten Änderungen werden dahingehend berücksichtigt, die an die Straßenräume herangeführten Baugrenzen um mind. 3,0 m einzurücken und stattdessen explizit Flächen für Stellplätze/Carports gem. städtebaulichem Konzept vorzusehen.</p> <p>Zu 2.: Die Festsetzung besonderer oder alternativer Wohnformen bzw. Festsetzung von Flächen für Personen mit besonderen Wohnbedarfen ist im Bebauungsplan gegenwärtig nicht enthalten. In den Bereichen südlich der Niederfeldstraße sowie in den Bauflächen, auf denen Geschosswohnungsbau möglich ist, sind Baugruppenprojekte oder nachbarschaftliche Wohnformen grundsätzlich denkbar, jedoch nicht zwingend vorgesehen, um die bauliche Entwicklung möglichst flexibel zu halten.</p> <p>Zu 3.: Die in der Stellungnahme angesprochene Erschließungsspanne ist eine untergeordnete Erschließung, die bewusst durch Fußwege unterbrochen ist und somit nur eine stichartige Erschließung der hier vorgesehenen Baugrundstücke darstellt. Die Notwendigkeit einer 8,00 m breiten Erschließungszone besteht nicht, so dass die Anregung dahingehend berücksichtigt wird, die Breite der Stichstraßen mit 5,0 m beizubehalten, jedoch eine südlich daran angrenzende Leitungszone von 1,50 m Breite festzusetzen. Diese mit Leitungsrechten belegten Flächen sollen private Flächen bleiben und dürfen nicht überbaut, jedoch begrünt werden.</p> <p>Zu 4.: Die Anregung wird berücksichtigt, der Satz wird entsprechend angepasst.</p> <p>Zu 5.: Die Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p>Zu 6.: Mit der Festsetzung, die baulichen Voraussetzungen für den Anschluss an das geplante Nahwärmenetz herzustellen indem eine Übergabestation zu installieren ist, wird das Ziel verfolgt, allen geplanten Gebäuden die Möglichkeit zu eröffnen, einen Anschluss an diese Leitungen vorzunehmen. Die Benutzung des Anschlusses oder ein Zwang zum Anschluss ist damit nicht verbunden. Mit dem energetischen Konzept soll ein Beitrag zur Senkung des Primärenergieverbrauchs und zur Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet geleistet werden. Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.</p> <p>Zu 7.: Die angeregten redaktionellen Änderungen werden entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>2. Es wird vorgeschlagen, die alternativen Wohnformen ausschließlich für den Bereich südlich der Niederfeldstraße vorzusehen und die WA1 Blöcke nördlich der Niederfeldstraße in WA2 Gebiete zu ändern.</p> <p>3. Es wird angeregt, die Breite der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsspanne mit beidseitigen Leitungszonen von 8,00 auf 6,00 einschließlich der Leitungstreifen zu begrenzen. Weitere erforderliche Eintragungen von Leitungsrechten sollten nur auf den südlich angrenzenden Bauplätzen erfolgen. Diese Grundstücksstreifen sollten öffentlich bleiben.</p> <p>4. Der letzte Satz des Kapitels 6.5.4 der Begründung ist hinsichtlich der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten anzupassen.</p> <p>5. Die als private Verkehrsflächen dargestellten „Wohnwege“ sollten als öffentlich festgesetzt werden. Der westliche Wohnweg (nördlich der Niederfeldstraße) ist neu zu dimensionieren und auf den östlichen Wohnweg (südlich der Niederfeldstraße) kann verzichtet werden. Gegebenenfalls ist eine Festsetzung für die rückwärtigen Stellplätze erforderlich.</p> <p>6. Es wird vorgeschlagen, die Verpflichtung für Eigentümer zur Einrichtung zum Anschluss an das Nahwärmenetz zu streichen.</p> <p>7. Es werden einzelne redaktionelle Änderungen/Anpassungen angeregt, u. a. zur Zuständigkeit der Kampfmitteluntersuchung, Kennzeichnung der Kampfmittelverdachtspunkte.</p>	<p>Nördlich der Niederfeldstraße ist die Fläche der Carports / Stellplätze, die WA1 zugeordnet sind, zu gering, jedoch kann auf der gegenüberliegenden Straßenseite die 40m lange Stellplatzfläche des WA2-Bereichs reduziert werden. Außerdem sollte auf die vor dem 4. Riegel von Norden durchgehende Stellplatzfläche verzichtet werden.</p> <p>2. Es wird vorgeschlagen, die alternativen Wohnformen ausschließlich für den Bereich südlich der Niederfeldstraße vorzusehen und die WA1 Blöcke nördlich der Niederfeldstraße in WA2 Gebiete zu ändern.</p> <p>3. Es wird angeregt, die Breite der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsspanne mit beidseitigen Leitungszonen von 8,00 auf 6,00 einschließlich der Leitungstreifen zu begrenzen. Weitere erforderliche Eintragungen von Leitungsrechten sollten nur auf den südlich angrenzenden Bauplätzen erfolgen. Diese Grundstücksstreifen sollten öffentlich bleiben.</p> <p>4. Der letzte Satz des Kapitels 6.5.4 der Begründung ist hinsichtlich der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten anzupassen.</p> <p>5. Die als private Verkehrsflächen dargestellten „Wohnwege“ sollten als öffentlich festgesetzt werden. Der westliche Wohnweg (nördlich der Niederfeldstraße) ist neu zu dimensionieren und auf den östlichen Wohnweg (südlich der Niederfeldstraße) kann verzichtet werden. Gegebenenfalls ist eine Festsetzung für die rückwärtigen Stellplätze erforderlich.</p> <p>6. Es wird vorgeschlagen, die Verpflichtung für Eigentümer zur Einrichtung zum Anschluss an das Nahwärmenetz zu streichen.</p> <p>7. Es werden einzelne redaktionelle Änderungen/Anpassungen angeregt, u. a. zur Zuständigkeit der Kampfmitteluntersuchung, Kennzeichnung der Kampfmittelverdachtspunkte.</p>

<p>2.8</p>	<p>Straßenverkehrs- und Tiefbauamt</p> <p>1.8.1 Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Projektgröße noch offen ist, wann die Umsetzung im Haushalt in den kommenden Jahren abgedeckt werden kann.</p> <p>1.8.2 Es wird auf den im Plangebiet liegende Kampfmittelverdachtspunkt Nr. 14 hingewiesen. Ein Plan mit Eintragungen des RP Darmstadt / Kampfmittelräumdienst ist beigefügt.</p> <p>1.8.3 Fuß- und Wirtschaftswege: Es wird darauf hingewiesen, dass Fuß- und Wirtschaftswege mindestens 3 m breit sein müssen und für den Radverkehr freigegeben werden sollten. Es wird angeregt, in Nord-Süd-Richtung die Durchfahrt ins übrige Gebiet mittels weiterer „öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung F+R“ zu sperren, die interne Haupterschließung sollte aber nur über Straßen mit Gehwegen erfolgen (Planskizze beigefügt). In Einmündungen und Kreuzungen sind die Sichtfelder auf Gehwegen und auf Radverkehrsanlagen freizuhalten.</p> <p>1.8.4 Erschließungsstraßen: Es wird darauf hingewiesen, dass die Querschnittsaufteilung der Straßen mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen ist und die Mindestbreiten der Straßen im Zusammenhang mit den Breiten für die Verlegung der Leitungstrassen (Ver-/Entsorgung incl. Leitungen für Geothermie) noch ein-</p>	<p>Der Hinweis wurde geprüft: Eine zeitnahe Realisierung ist geplant, die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans und verwaltungsintern abzustimmen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Der Hinweis wurde geprüft: Der Kampfmittelverdachtspunkt liegt innerhalb des Geltungsbereichs und ist mit den angegebenen Koordinaten bereits als solcher im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen wurden geprüft: Für die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Fuß- und Wirtschaftswege ist eine Breite von mind. 3 m bereits berücksichtigt. Die Freigabe dieser Verkehrsflächen für den Radverkehr ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern eine ordnungsrechtliche Maßnahme im Rahmen des späteren Betriebs. Eine Sperrung für den Verkehr in Nord-Süd-Richtung gemäß der mit der Stellungnahme übersandten Planskizze wird zumindest für die nördliche Wegeverbindung als nicht sinnvoll erachtet, da diese der inneren Erschließung – u. a. auch für Versorgungsfahrzeuge – dient und im Erschließungskonzept auf flächenverbrauchende Wendebereiche verzichtet wurde. Die Freihaltung der Sichtfelder auf Gehwegen und auf Radverkehrsanlagen betrifft die Ausführungsebene und ist im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen zu gewährleisten. Die Haupterschließung des Gebietes über Straßen mit Gehwegen ist in der Planung bereits berücksichtigt: Es sind entsprechende Verkehrsflächen in Nord-Süd-Richtung (Fortführung der Straße Zum Feldlager, westliche Erschließungsstraße) sowie in Ost-West-Richtung (Niederfeldstraße) festgesetzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte, die Anregungen sind bereits oder werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen wurden geprüft: Die im Bebauungsplan festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen erfolgten nach Vorabstimmung mit dem Straßenverkehrsamt, u. a. auch bzgl. der im Plan festgesetzten Leitungsrechte. Die Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen sind so gewählt, dass die angegebenen Trassenbreiten und die erforderlichen Schutzstreifen für Baumpflanzungen gegeben sind. Die Anregung, auf private Verkehrsflächen zu verzichten wird berücksichtigt. Eine detaillierte Abstimmung der Baumstandorte mit den Leitungsträgern ist Bestandteil der Erschließungsplanung. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte entlang der Verkehrsflächen sind</p>
-------------------	--	---

<p>mal zu überprüfen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Leitungsrechte auf Privatflächen Baumpflanzungen verhindern und dass bei der Erschließung die fahrgeometrischen Abmessungen von Rettungs- und Lieferfahrzeugen zu berücksichtigen sind. Auf private Verkehrsflächen ist zu verzichten.</p> <p>Außerdem sind die Baumstandorte mit den Ver-/Entsorgungsleitungen abzustimmen, auf Bäume am Ende einer Straße ist wegen fehlender Rangierfläche und Anbindung von Stellplätzen, Garagen/Carports gänzlich zu verzichten.</p>	<p>gemäß textlicher Festsetzung 7.2 nicht bindend und können parallel zur Straßenachse im räumlichen Zusammenhang verschoben werden. Ein Verzicht auf die am Ende der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen festgesetzten Baumstandorte im Bereich der Anbindung dieser Straßen an die Fußwege erfolgt aus städtebaulichen und grünordnerischen Gründen nicht, jedoch werden die in diesem Bereich festgesetzten Grünflächen geringfügig verkleinert, um die erforderlichen Rangierflächen im Bereich der Grundstückszufahrten zu gewährleisten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte, die Anregungen sind bereits oder werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>1.8.5 PKW- und Radstellplätze: Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung Nahmobilität (F+R) wird die Einrichtung einer Konrad-Station und weiterer Radabstellplätze (Bike & Ride) angeregt.</p> <p>Die Anlage eines Carsharing-Stellplatzes auf öffentlichen Flächen ist derzeit nicht zulässig.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken ausreichende PKW-Stellplätze zur Verfügung zu stellen sind.</p> <p>Außerdem wird empfohlen, eine höhere Anzahl an Fahrradstellplätzen gegenüber der Stellplatzsatzung vorzusehen, da diese Angabe nicht dem tatsächlichen Bedarf entspricht. Dieser setzt sich aus dem Bedarf für Beschäftigte und Kunden zusammen. Angaben für den objektbezogenen Stellplatzbedarf sind beigefügt. Aus Beschädigungsgefahr- und Stabilitätsgründen wird angeregt, nur Anlehbügel und keine Vorderradklemmbügel zu verwenden.</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen wurden geprüft:</p> <p>Die Fläche mit der Zweckbestimmung Nahmobilität ist u. a. für die Einrichtung von Fahrradabstellmöglichkeiten oder einer Station für Leihfahrräder vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt somit den planungsrechtlichen Rahmen für die Realisierung entsprechender Angebote, die im Zuge der weiteren Erschließungsplanung festzulegen und entsprechend umzusetzen sind. Dies betrifft auch mögliche Car-Sharing-Stellplätze.</p> <p>Die detaillierte Art der baulichen Umsetzung, Materialität oder Anordnung der Stellplätze/Stellplatzanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens. Größere Einzelhandelsflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen, jedoch sollen einzelne wohnverträgliche ergänzende Nutzungen wie Gastronomie sowie insbesondere Dienstleistungen, Praxen u. ä. im Plangebiet zulässig sein. Für diese Nutzungen sind im Rahmen der Bauantragsverfahren entsprechende objektbezogene Stellplatznachweise zu erbringen, zusätzlich ist die Anlage von Besucherstellplätzen in den öffentlichen Straßenräumen vorgesehen. Probleme hinsichtlich der Stellplatzauslastung sind daher nicht zu erwarten. Eine erhöhte über die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel hinaus gehende Forderung für Pkw und Fahrradstellplätze wird nicht erhoben, da der Flächenverbrauch für Stellplatzanlagen in integrierten Stadtlagen zugunsten hochwertiger Nutzungen erfolgen soll. Die Herstellung von über den Bedarf gem. Stellplatzsatzung hinausgehender Stellplätze auf den Grundstücken bleibt den Eigentümern innerhalb der rahmengebenden Bestimmungen des Bebauungsplanes möglich.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>
<p>1.8.6 Es wird angeregt, ein größeres Angebot an Spielplätzen vorzusehen.</p>	<p>Die Anregung wurde geprüft:</p> <p>Das im Bebauungsplan vorgesehene Spielflächenangebot wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Mit der Überarbeitung des Schallgutachtens vom Oktober 2015 wurde im nördlichen Teil der Grünfläche die Nutzung als Bolzplatz untersucht mit dem Ergebnis, dass diese Fläche als Spielfläche für Kinder unter 14 Jahren ausgewiesen werden sollte. Dieses Ergebnis wird umgesetzt.</p>

	<p>1.8.7 Hinweis auf im südlichen Bereich (Straße Zum Feldlager) bereits vorhandene Bebauung. Die Möglichkeit einer Veranlagung ist mit - 60 - zu klären.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wurde geprüft: Eine Veranlagung der bestehenden Grundstücke ist möglich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Bauungsplaninhalte.</p>
<p>2.9 vom 08.06.15</p>	<p>Bauaufsicht 1.9.1 Es wird angeregt, in § 3.2 der textlichen Festsetzungen die Bezeichnung "zwei Wohnungen pro Wohngebäude" in "zwei Wohneinheiten pro Gebäude" zu ändern. 1.9.2 Es wird angeregt, in § 1.1 der örtlichen Bauvorschriften die zulässige Gesamtbreite sowie den Mindestabstand der Dachgauben einer Dachfläche auf die Außenwand des Gebäudes als festen Bezugspunkt gemäß HBO zu beziehen. 1.9.3 Es wird angeregt, in § 2 der örtlichen Bauvorschriften die Höhenbegrenzung von 1,60 m für Einfriedungen eindeutig zu definieren durch Einfügung des Zusatzes "an keiner Stelle höher als 1,60 m" über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.</p>	<p>Die Anregung wurde geprüft: Die textliche Festsetzung wird gemäß Anregung geändert. Die Anregung wird berücksichtigt Die Anregung wurde geprüft: Die textliche Festsetzung wird gemäß Anregung geändert. Die Anregung wird berücksichtigt Die Anregung wurde geprüft: Die textliche Festsetzung wird gemäß Anregung geändert. Die Anregung wird berücksichtigt</p>
<p>2.10 vom 11.06.15 verspäteter Eingang am 06.07.15</p>	<p>Umwelt- und Gartenamt 1.10.1 Hinweis der Verwaltungsabteilung: Für dauerhafte Unterhaltung und Pflege der neuen öffentlichen Grünflächen sind 40.000 EUR jährlich erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Bauungsplaninhalte.</p>

<p>1.10.2 Hinweis des Sachgebiets Freiraumplanung: Die Planung entspricht den vorab abgestimmten Inhalten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Bauungsplaninhalte.</p>
<p>1.10.3 Anregungen des Sachgebiets Klimaschutz und Energieeffizienz: 1. Es werden Ergänzungen der Begründung in den Kapitel 1.1 und 3.2 angeregt, da das Projekt "Zum Feldlager" ein Umsetzungsprojekt des integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Kassel ist und als Projekt P17 "Ökologisches Bauen und Wohnen in Harleshausen" Leuchtturmcharakter in Hinblick auf rationale Energieanwendung hat. Dies ist in der Begründung noch nicht ausreichend erwähnt. Die angeregten Ergänzungen betreffen den Verweis auf das integrierten Klimaschutzkonzept und die dort definierten Ziele und Handlungsfelder (u. a. Reduzierung des CO2-Ausstoßes, energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten, Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger, Reduzierung des Primärenergiebedarfs, möglichst heimische Energieträger, Durchsetzung von Effizienzmaßnahmen). 2. Es wird angeregt, die im Kapitel 1.3 der Begründung genannten Ziele zum Klimaschutz zu ergänzen um Ziele des Ressourcenschutzes, der Verringerung von Abhängigkeiten, langfristige Wirtschaftlichkeit, und nachhaltige Mobilität. 3. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan als Ziel angegebene Einschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe zur Gebäudeheizung aus Klimaschutzgründen nur solche Stoffe betrifft, die fossilen Kohlenstoff beinhalten. Kohlenstoffhaltige Brennstoffe aus nachwachsenden Roh-</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise wurden geprüft: Zu 1.: Die angeregten Ergänzungen der Begründung werden entsprechend eingearbeitet, die Inhalte des Bebauungsplans bleiben hiervon unberührt. Die Anregung wird berücksichtigt. Zu 2.: Die angeregten Ergänzungen der Begründung werden entsprechend eingearbeitet, die Inhalte des Bebauungsplans bleiben hiervon unberührt. Die Anregung wird berücksichtigt. Zu 3.: Bezüglich der Feinstaubemissionen durch Biomasse-Kleinfeuerungen liegen unterschiedliche Forschungsergebnisse vor (z. B. Obernberger et al. 2005, Nussbaumer et al. 2006, Baltensperger et al. 2013), die aussagen, dass Holz als Biomasse eine erneuerbare Energiequelle ist und grundsätzlich dazu beitragen kann, die CO2-Emissionen zu reduzieren. Die Forschungsergebnisse zeigen jedoch auch, dass die Emissionen aus Holzfeuerungen grundsätzlich einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Luftqualität haben. Verursacher sind hier im Wesentlichen kleinere und in der Regel ältere Stückholzöfen, die nicht emissionsarm betrieben werden, jedoch heute nicht mehr eingebaut werden dürfen. Jedoch produzieren grundsätzlich auch Pelletheizungen Feinstaub: Im Regelbetrieb zwar unterhalb der Grenzwerte nach BImSchV, während der Startphase emittieren sie jedoch größere Mengen an Feinstaub und Gasen (vgl. Baltensperger et al. 2013). Es ist davon auszugehen, dass die Weiterentwicklung von Verfahren zur Abgasnachbehandlung künftig nicht nur bei mit Holz betriebenen Blockheizkraftwerken zu deutlichen Unterschreitungen der Grenzwerte führt, sondern auch bei kleineren Feuerungsanlagen. Mit schrittweiser Umsetzung der 1. BImSchV 2010 und den damit verbundenen schärferen Grenzwertanforderungen auch an kleine Einzel-Holzfeuerungsanlagen sollen die Feinstaubemissionen langfristig gegenüber dem gegenwärtigen Stand halbiert werden. Bei den Holzheizkesseln haben Pelletheizungen hinsichtlich Feinstaubemissionen zwar bereits vergleichsweise gute Werte, bislang ist aber der Anteil der Pellets an der insgesamt verheizten Holzmenge weiterhin sehr gering (ca. 5 % in 2012, vgl. Institut für nachhaltige Energie- und Ressourcennutzung: Erneuerbare Energien zur individuellen Wärme- und Kälteerzeugung, Berlin 2015). Der Ausschuss von Stückholz und Holzprodukten zur Wärmeversorgung wurde daher nicht festgesetzt, um zu vermeiden, dass durch weitere konkurrierende Wärmezeugungsanlagen die Kosten der übergeordnet konzipierten Wärmeversorgung in die Höhe getrieben werden, sondern aus Gründen der Luftreinhaltung. Im Bebauungsplan ggf. Pelletheizungen aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Feinstaubemissionen von den Festsetzungen zur Luftreinhaltung auszunehmen, ist aufgrund der o. g. Sachverhalte nicht beabsichtigt und auch nicht zielführend, da mit der geplanten solaren und geothermischen Wärmeversorgung des Gebiets eine Wärmeversorgung ohne jegliche</p>

<p>stoffen gehören nicht dazu. Zudem wird bzgl. Stückholz und Holzstückgut zur Wärmeerzeugung darauf hingewiesen, dass der Abschluss von Stückholz und Holzprodukten zu Wärmeversorgung aufgrund des gewählten othermie) nachvollziehbar ist, da mit diesem Versorgungskonzept bereits eine Abdeckung des Wärmebedarfs aus lokalen erneuerbaren Energiequellen erreicht wird, ebenso die energetischen und Klimaschutzziele. Weitere konkurrierende Wärmeerzeugungsanlagen könnten die Kosten der übergeordnet konzipierten Wärmeversorgung in die Höhe treiben. Jedoch ist die Argumentation in der Begründung für diese Maßnahmen hinsichtlich Luftreinhalung und Feinstaubbelastung durch Verwendung von Stückholz oder Holzprodukten fachlich nicht nachvollziehbar (Verweis auf Studien von Nussbaumer et al. von 2006 zur Einhaltung bzw. deutlichen Unterschreitung der Feinstaubgrenzwerte von Holzpellet-Zentralheizungssystemen und modernen Blockheizkraftwerken).</p>	<p>Feinstaubemissionen angestrebt wird. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.10.4 Hinweis des Sachgebiets Klimaschutz und Energieeffizienz: Es wird darauf hingewiesen, dass der in der Begründung verwendete Begriff "klimaschädlich" fachlich nicht verwendbar und daher durch "Klimawandel fördernd" oder klimabeeinflussend" ersetzt werden sollte.</p>	<p>Der Hinweis wurde geprüft: Der Begriff „klimaschädlich“ hat Eingang in den Duden gefunden unter der Bedeutung „ungünstigen Einfluss auf das Klima habend“. Einer Verwendung der stattdessen vorgeschlagenen Begrifflichkeiten steht jedoch nichts entgegen und wird in der Begründung entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>1.10.5 Hinweis des Sachgebiets Immissionsschutz: Es wird auf einen möglichen Immissionskonflikt aufgrund des vorhandenen Schreinereibetriebes verwiesen, sofern dieser den Betrieb ausweitet oder regulär wieder als Vollzeit-Schreinerei betreibt. (Kapitel 3.1 des Umweltberichts)</p>	<p>Der Hinweis wurde geprüft: Die angesprochene Schreinerei ist inzwischen abgebrochen. Die Fläche ist Eigentum der Stadt Kassel, wurde überplant und wird künftig Teil des Wohnbaulandes sein.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>

	<p>1.10.6 Hinweis des Sachgebiets Immissionsschutz: Es wird auf in Teilen nicht korrekte Aussagen des Umweltberichtes in Kapitel 3.2.3.1 Lärm und 5.2.3.1 Lärm hingewiesen.</p> <p>1.10.7 Hinweis des Sachgebiets Immissionsschutz: Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung in Kapitel 7.6.1 Schalltechnisches Gutachten genannten Auswirkungen nachvollziehbar sind aber in Konflikt zu den Aussagen im Umweltbericht stehen (s. o.). Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Aussage, dass auch unter Berücksichtigung der Verkehre der Kleingartenanlage nicht mit einer Überschreitung der Lärmschutzwerte (Orientierungswerte) zu rechnen ist, unbekannt ist, da dies nicht untersucht wurde.</p>	<p>Der Hinweis wurde geprüft: Die entsprechenden Aussagen zum Thema Lärm werden im Umweltbericht korrigiert. Der Hinweis wird berücksichtigt und hat keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Der Hinweis wurden geprüft: Die entsprechenden Aussagen zum Thema Lärm werden im Umweltbericht korrigiert (s. o.). Die Auswirkungen der Verkehre der Kleingartenanlage wurden untersucht und im Schallgutachten vom Oktober 2015 entsprechend ergänzt. Der Hinweis wird berücksichtigt und hat keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>
<p>1.10.8 Hinweis des Sachgebiets Immissionsschutz: Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß schalltechnischem Gutachten die Lärmpegelbereiche in der textlichen Festsetzung 9.2.2 um 1 zu erhöhen sind.</p>		<p>Der Hinweis wurde geprüft: Die in der Tabelle der Festsetzung 9.2.2 auszuführenden Lärmpegelbereiche (3. Spalte der Tabelle) sind um 1 gegenüber den ermittelten Lärmpegelbereichen (1. Spalte der Tabelle) erhöht. Die Festsetzung ist somit korrekt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>
<p>1.10.9 Hinweis des Sachgebiets Immissionsschutz: Es wird auf die Stellungnahme vom 24.10.2012 verwiesen, in der eine Änderung der Festsetzung eines reinen Wohngebietes für die Bestandsbebauung in ein allgemeines Wohngebiet angeregt wurde. Diese Anregung bleibt bestehen.</p>		<p>Der Hinweis wurde geprüft: Der Anregung aus der Stellungnahme vom 24.10.2012 wird gefolgt, die im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als WR festgesetzten Flächen sollen als WA festgesetzt werden, dies gilt auch für die Flächen der Bestandsbebauung. Die nach § 4 BauNVO zulässigen, das Wohnen ergänzenden Nutzungen werden zur räumliche Gliederung des gesamten Wohngebiets an die vorhandenen Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele angepasst, d. h. zur Wahrung und zum Schutz des vorhandenen Gebietscharakters mit vorwiegender Wohnnutzung im Bereich der Bestandsbebauung sollen ergänzende Nutzungen zulässig sein, somit werden für diese Flächen gewisse Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Der Hinweis wird berücksichtigt und die Bebauungsplaninhalte werden angepasst.</p>

2.11 Stadt- und Kreisverband Kassel der Kleingärtner e.V.	
vorn 02.04.15	Es gibt keine Einwände zum Bebauungsplan.
2.12 BUND-Kassel	
vorn 14.04.15	<p>Es wird angeregt,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Kompensationsmaßnahmen im Planbereich durchzuführen, die im Planbereich B erfolgten Ausgleichsmaßnahmen sind nicht zielführend. 2. die Begrenzungsgrenzen teilweise aus klimatischen Gründen zurück zu nehmen (Skizze mit Vorschlag zur Beibehaltung und Ergänzung der vorhandenen Grünzüge sowie Verzicht auf Bebauung des nördlichen Teils ist beigefügt). <p>Es wird darauf hingewiesen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. sich bei Berücksichtigung dieser Anregungen eine flächenergänzende Wirkung von Vegetationsflächen und Klima ergäbe. 4. die Aussage aus dem Umweltbericht in Kapitel 4.4.2. falsch ist und nicht dem Anspruch des Kapitels 11 im Umweltbericht und Grünordnungsplan Rechnung trägt. 5. der Bebauungsplan dem Grünordnungsplan widerspricht, wenn die oben genannten Rahmenbedingungen nicht eingehalten werden.
<p>Die Anregungen und Hinweise wurden geprüft:</p> <p>Zu 1.:</p> <p>Wie unten zu Punkt 2. bezüglich der klimatischen Situation dargestellt, wird das Plangebiet mit einem hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen ausgestattet. Zudem sind Baumpflanzungen im Straßenraum in einem erheblichen Umfang vorgesehen. Dies wird zu einer entsprechenden Freiraumqualität im Plangebiet beitragen. Zudem kann dadurch – und durch umfangreiche Festsetzungen von Dachbegrünungen (Festsetzung Nr. 7.4 und § 1.2 der örtlichen Bauvorschrift) – ein Teil des notwendigen Ausgleichs gemäß § 1a (3) Satz 1 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in Übereinstimmung mit § 1 a (3) Satz 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches. Auf der Grundlage des im Entwurf vorliegenden Entwicklungsplanes für den Geleibachgrünzug sind hier diverse Maßnahmen vorgesehen (u.a. Umwandlung Acker in Grünland in Gewässerzone bzw. des Landschaftsschutzgebietes, auch als Geleibach), die zu einer Aufwertung des Grünzuges bzw. des Landschaftsschutzgebietes, und damit auch für die zu-Näherholungsgebiete für die Stadtteile Jungfernkopf und Harleshausen, und damit auch für die zukünftigen Bewohner des Bebauungsgebietes beitragen werden. Teilweise einbezogen in das Kompensationskonzept wurde auch die bereits durchgeführte Renaturierung des Geleibaches im Bereich Steinstückweg. Die Maßnahmen finden sich auch in den Maßnahmenvorschlägen des Landschaftsplanes für den Geleibachgrünzug und dienen damit der Umsetzung der für diesen Bereich konkretisierten Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege.</p> <p>Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.</p> <p>Zu 2.:</p> <p>Der Bebauungsplan ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Die Lage der im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen weicht parallel zum Feldlager hinter der Darstellung des FNP zurück. Die im FNP dargestellte Grünverbindung wird im Bebauungsplan durch eine 36 m breite Grünfläche und die im Straßenverlauf angelegte Baumpflanzung geschaffen. Die Dichte der Bebauung wird insbesondere aus klimatischen Gründen und als Übergang zur Auenlandschaft zum Grünzug hin verringert. Die Lage der hauseigenen Gärten wird durch entsprechende Festsetzungen der Baufelder (Baugrenzen) im Bebauungsplan aneinander liegend organisiert, um große zusammenhängende vegetationsoffene, kleinklimatisch wirksame Bereiche im Gebiet zu erhalten.</p> <p>Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan und in der Klimafunktionskarte des ZRK 2020 ist die Baufläche bereits als solche berücksichtigt und noch als Überströmungsbereich dargestellt, was</p>	

zwar im Vergleich zur vorhergehenden Darstellung als Kaltluftabflussgebiet geringerwertig ist, wobei aber die entsprechende Funktion der Flächen noch vorhanden ist.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan großflächige öffentliche Grünflächen/ Grünzüge (Flächenanteil am Plangebiet >10%) vor, die sich positiv auf das Mikroklima im Wohngebiet auswirken werden. Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes, welcher in die klimatische Kaltluftabfluss- und Ventilationsfläche hineinreicht, wird die Überbaubarkeit im WR 1 durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 eingeschränkt. Damit wird ein hoher Freiflächenanteil erhalten. Zudem wird hier die Gebäudehöhe auf 7,5 m begrenzt. Die Baufelder sind nahezu in Richtung der Ventilationswirkung (vgl. Hinweise Klimafunktionskarte ZRK) ausgerichtet. Die erfolgte Festsetzung der Baufelder von West nach Ost ermöglicht zudem eine optimale Nutzung des Sonnenenergiepotenzials. Damit werden die Auswirkungen auf die Klimafunktionen im Plangebiet vermindert bzw. minimiert.

Mit der Abgrenzung des Plangebietes bzw. der Wohngebiete im Plangebiet wird der für das Klima im Stadtgebiet wirksame Korridor für den Kaltluftabfluss sowie die Ventilationsfläche im Wesentlichen erhalten. Eine Breite von >120 m wird gesichert. Die Klimafunktionen (vgl. Klimafunktionskarte ZRK) werden erhalten. Die nördliche Grenze des Plangebietes orientiert sich dabei an der Abgrenzung des westlich angrenzenden Bebauungsplangebietes IV/57 Steinstückenerweg.

Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

Zu 3.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die klimatischen Anforderungen sind im Bebauungsplan wie oben beschrieben hinreichend berücksichtigt.

Zu 4. und 5.:

Kapitel 4.4.2 des Umweltberichts existiert nicht – ggf. ist Kapitel 4.4.2 der Begründung des Bebauungsplans gemeint. Die hier getroffenen Aussagen sind korrekt. Ein Widerspruch zum Grünordnungsplan / Kapitel 11 des Umweltberichts besteht nicht. Die Grünraumverbindung in nord-südlicher Richtung wird zwar im Siedlungsbereich eingeeengt, ist aber durch die Anlage von Baumreihen mit Grünstreifen beidseitig der Straße weiterhin gegeben, so dass kein Widerspruch zwischen Bebauungsplan und Grünordnungsplan besteht.

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.

2.13 Deutsche Telekom Technik GmbH

vom
13.04.15

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Wegen der Größe des Gebietes sind Schaltverteiler erforderlich. Die Einzelheiten der erforderlichen Anlagen werden zu gegebener Zeit festgelegt. Für die Linienführung müssen bereits versiegelte Flächen wieder aufgetrocknet werden.

Die Hinweise wurden geprüft:

Der Hinweis, dass sich im Plangebiet keine Leitungen der Telekom befinden wird zur Kenntnis genommen, allerdings sind auf dem der Stellungnahmen beigefügten Leitungsplan innerhalb des Plangebietes im Bereich der Straße Zum Feldlager sowie in der Niederfeldstraße und Zu den Niederwiesen Leitungsverläufe der Telekom verzeichnet. Eine weitere Beteiligung der Telekom erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

	<p>Leitungspläne sind beigefügt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes bittet die Telekom um frühzeitige (min. 6 Monate vor Baubeginn) schriftliche Mitteilung des Beginnes und Ablaufes der Erschließungsmaßnahmen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>
<p>2.14 Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel</p>		
<p>vom 17.04.15</p>	<p>Da die Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden, bestehen keine Anregungen oder Bedenken</p>	<p>–</p>
<p>2.15 Polizei Nordhessen</p>		
<p>vom 22.04.15</p>	<p>Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p>	<p>–</p>
<p>2.16 Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen</p>		
<p>vom 21.04.15</p>	<p>Gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.</p>	<p>–</p>
<p>2.17 Kreisbauernverband Kassel e.V.</p>		
<p>vom 22.04.15 und 06.05.15</p>	<p>Es wird auf folgende Sachverhalte hingewiesen: 1. Aufgrund künftig nicht zu erwartendem Bevölkerungszuwachses besteht kein Siedlungsdruck und somit ist – unter Verweis auf den Regionalplan, der die Flächen im Bereich des Geilebaches als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft darstellt – ein Bauvorhaben in einer Größe von 11,6 ha nicht notwendig. 2. Der Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche</p>	<p>Die Hinweise wurden geprüft Zu 1: Die demografische Entwicklung Nordhessens unterscheidet sich von der Entwicklung in Kassel. Da die Stadt die Funktion des Oberzentrums hat, wird der prognostizierte Bevölkerungsrückgang anders bzw. signifikant geringer als der des Umlandes sein. So ist für die Stadt Kassel ein Bevölkerungswachstum bis 2021 bis auf 201.529 Einwohner vorausgesetzt. Im Zeitraum danach bis 2040 wird ein Bevölkerungsrückgang zwischen 5,0 % und 8,2 % prognostiziert. Bei der Prognose werden für die zukünftige Entwicklung Annahmen zugrunde gelegt, die Vorausberechnung ist damit kein Verfahren, das eine präzise Vorhersage der künftigen Entwicklung liefert (ein solches Verfahren</p>

- che für die geplante Bebauung und die Kompensationsmaßnahmen wird bedauert, kritisch gesehen wird die Stilllegung und Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland. Die Qualität als Ackerbaufläche und die Ertragsfähigkeit des Bodens sind herausragend gut, die Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland ist abzulehnen, insbesondere die Umwandlung zu Sukzessionsflächen. Es besteht ein Bedarf an landwirtschaftlichen Ackerflächen, insbesondere, wenn diese eine gute Qualität aufweisen und zudem als stadtnahe Flächen die Möglichkeiten einer regionalen Vermarktung für die örtliche Landwirtschaft bieten. Dieses Potential ist mit der beabsichtigten Planung in Harleshausen noch schwerer zu erreichen als ohnehin.
3. Die Planungen berücksichtigen nicht ausreichend, welche Potentiale der Innenbereichsentwicklung sich im Bereich Harleshausen und insgesamt im Stadtgebiet der Stadt Kassel ergeben.
 4. In den Umsetzungen der Maßnahmen mitbarem Grün erscheint nicht berücksichtigt, dass Obstbäume bzw. Nussbäume der Pflege bedürfen, um einen ökologisch sinnvollen Aspekt zu leisten.
 5. Der Umnutzung von Acker, intensiv genutzt, der Maßnahmen Nr. 1, 2, 3 (Seite 63 des Umweltberichtes) wird kritisch gegenüber gestanden. Dies gilt insbesondere für die Flächen Nr. 1 und 2 der Tabelle 11, Seite 63 des Umweltberichtes.
 6. Es ist sicherzustellen, dass die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz nicht gefährdet werden und dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gut mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen angefahren werden können.

gibt es nicht). Es wird vielmehr der Trend dargestellt, der sich ergibt, wenn die im Vorfeld getroffenen Annahmen eintreten. Diese im Jahr 2014 erstellte Prognose enthält die Echtzahlen von 2013. Der seit 2014 zu verzeichnende Zustrom an Flüchtlingen ist ein Wirkfaktor auf den Wohnungsmarkt, den die Bevölkerungsprognose bisher nicht abzeichnet und der zu geänderten Annahmen führen wird.

Auf den Wohnungsmarkt wirken weitere Faktoren, die in den letzten Jahren auch in Kassel zu einem eher angespannten Wohnungsmarkt geführt haben. Zu nennen ist hier der Wegfall von preisgebundenen Wohnungen deren Anteil sich in den nächsten Jahren weiter sehr deutlich verringern wird und wodurch sich das Angebot an preisgünstigstem Wohnraum weiter verknappt. Neue Wohngebiete werden nach derzeitigen Erfahrungen zwischen 50 % und 60 % durch Personen aus dem Stadtgebiet bezogen, so dass hierdurch anderer Wohnraum frei und der Wohnungsmarkt entlastet wird.

Ein weiterer Faktor ist der gestiegene Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche. Im Jahr 1998 standen jedem Einwohner noch durchschnittlich 39m² Wohnfläche zur Verfügung, diese ist mittlerweile auf 45 m² Pro-Kopf angewachsen (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) auf Grundlage des Mikrozensus). Als wichtigste Ursachen für diesen Anstieg gelten ein höherer Anspruch an die Wohnungsgröße sowie eine veränderte Haushaltsstruktur. Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche größer geworden ist.

Die demografische Entwicklung lässt die Gesellschaft altern und damit geänderte Ansprüche an die Wohnung und die Wohnumgebung entstehen. Gleichzeitig hat sich eine Pluralisierung der Lebensstile in unserer Gesellschaft entwickelt, wo die Familie mit Kindern nur eine unter vielen verschiedenen Lebensgemeinschaften bildet.

Bei der Ausweisung von Wohnbaugebiet geht es also einerseits um die Quantität des zu schaffenden Wohnraums zur Entspannung des Marktes, andererseits aber auch um die qualitative Aufwertung und Ausweitung des Angebotes innerhalb der Stadt. Gezielt wurde daher ein Baugebiet entwickelt, in dem es gemischte Angebote z. B. für barrierefreies Wohnen, für junge Familien aber auch für Baugruppen oder -gemeinschaften gibt, um so ein angepasstes und für künftige Anforderungen robust geeignetes Quartier zu schaffen. So hat also die Ausweisung der integrierten Wohnraumversorgung der Bevölkerung und gleichzeitig, durch den innovativen Charakter der verschiedenen Aspekte des Siedlungsbaus, Vorbildfunktion für den Umbau bestehender Quartiere.

zu 2.:

Die für eine Wohnbauentwicklung im Plangebiet vorgesehenen Flächen bieten in unmittelbarem Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen eine der wenigen Möglichkeiten überhaupt noch Siedlungsfläche in Stadtnähe zu neu entwickeln, ohne besonders wertvollen Naturraum in Anspruch nehmen zu müssen. Der Verlust des wertvollen Bodens ist nicht komplett auszugleichen und wird hingenommen. Alternativen schiedenen bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes aus. Es ergibt sich durch die erforderliche Siedlungsentwicklung (s. o.) ein kaum lösbarer Nutzungskonflikt durch die Inanspruchnahme von gut zu bewirtschaftenden Flächen, die sowohl für eine Bebauung als auch für die landwirtschaftliche Nutzung äußerst

günstige Voraussetzungen bieten. Die Hochwertigkeit der landwirtschaftlichen Böden wurde in die Abwägung eingestellt. Neben den vorgebrachten berechtigten Belangen der Landwirtschaft sind nach dem BauGB auch Belange der Wohnraumversorgung zu berücksichtigen (s. o.). Die Siedlungsentwicklungsflächen grenzen an den Siedlungsbestand und bestehende Infrastruktur unmittelbar an. Alternative oder besser geeignete Standorte für die Entwicklung einer innovativen Neubausiedlung stehen innerhalb des Stadtgebiets gegenwärtig nicht zur Verfügung. Daher muss in diesem Interessenskonflikt eine Abwägungsentscheidung zugunsten der baulichen Entwicklung getroffen werden.

Die als Bauland auszuweisenden Flächen stehen derzeit und soweit bekannt seit Jahrzehnten in Ackernutzung. Hierfür kann der Grad einer regionalen Vermarktung als gering angesehen werden. Getreidevermarktung erfolgt i. d. R. international und ist nicht vergleichbar mit z. B. Gemüseanbau bei dem wirklich von einer regionalen Vermarktung ausgegangen werden kann.

zu 3:

Die Auffassung, die Planungen berücksichtigten nicht ausreichend, welche Potentiale der Innenbereichsentwicklung sich im Bereich Harleshausen und insgesamt im Stadtgebiet der Stadt Kassel ergeben, wird nicht geteilt. Der Zweckverband Raum Kassel erhebt jährlich ein Baulückenkataster. Auf dieser Grundlage hat die Stadt Kassel für Harleshausen und Jungfernkopf im Jahr 2012 ein Baulückenkataster im Internet veröffentlicht mit dem Ziel, bebaubare Flächen im Innenbereich nutzbar zu machen und einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten. Eine Resonanz auf das Angebot an die Eigentümer, weitere Flächen in das Kataster aufzunehmen gab es nicht. Nur ca. 3 – 5 Nachfragen von Bauwilligen gingen pro Jahr bei der Stadt Kassel ein. Im Ergebnis wird das Baulandkataster nicht auf das Stadtgebiet ausgeweitet, da er Effekt zu gering ist. Private Eigentümer haben eigene Interessen an der Verwertung ihrer Grundstücke, die zeitlich nicht mit den Bedarfen der Stadt an zu entwickelnde Siedlungsflächen übereinzubringen sind. Für die Erhaltung und Förderung der Wohnattraktivität der Stadt Kassel ist eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen erforderlich, um eine Zuspitzung der Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verhindern (s. o. Anmerkungen zu Punkt 1.). Die Strategie der Innenentwicklung erfolgt gegenwärtig im gesamten Stadtgebiet. Dort wo die Stadt Zugriff auf Flächen hat, wird auch Innenentwicklung betrieben. Den aktuellen Bedarf der Stadt Kassel nur mit Innenbereichsentwicklung zu decken ist derzeit nicht möglich.

zu 4:

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen, auf denen mit der Verwendung entsprechender Baumarten das Konzept des „Essbaren Grüns“ verfolgt werden soll, werden nach Fertigstellung in die Verwaltung des Städtischen Umwelt- und Gartenamt übergeben. Eine kontinuierlich fachgerechte Pflege ist damit gewährleistet. Damit wird auch eine dauerhafte ökologische Leistung der Maßnahmen ermöglicht.

zu 5:

Die Kritik an der Umnutzung von Ackerflächen wird nicht geteilt, es handelt sich um die Umwandlung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen zu extensiv genutzten Flächen (Uferstreifen, Wegsaum etc.). Mit der extensiveren Nutzung kann eine Verbesserung der Lebensverhältnisse für Kleinlebewesen und Insekten geschaffen werden, die am Ende eine größere Biodiversität fördert.

<p>Damit wird eine Verbesserung der gegenwärtigen Situation erreicht. Die im Kompensationskonzept im Fachbeitrag Grün und Umwelt enthaltenen und in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen sind vollständig im Entwicklungsplan für den Geilebachgrünzug enthalten und sollen der Aufwertung des Grünzuges als Naturraum aber auch als Naherholungsraum dienen. Mit den vorgesehenen Maßnahmen werden zudem die, im Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel für den Grünzug enthaltenen, konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege umgesetzt. Der Maßnahmenvorschlag 10296 sieht die Entwicklung des Geilebaches als überwiegend naturnahes Gewässer mit begleitenden Ufersäumen und –gehölzen vor. Dazu sollten u.a. folgende Maßnahmen durchgeführt werden (vgl. Landschaftsplan ZRK 2007, Textteil S. 609):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung des technischen Ufer- und Sohlverbau, - Stärkere Differenzierung und Aufweitung des Querprofils, - Rücknahme angrenzender Acker und Gartennutzungen, - (Weiter-)Entwicklung von Ufersäumen und Gehölzen. <p>Die im Kompensationskonzept und aus dem Landschaftsplan sowie Entwicklungsplan Geilebachgrünzug (Entwurf) entwickelten Maßnahmen ergeben bei Umsetzung im vorgesehenen Umfang einen Biotopwertüberschuss von nach derzeitigem Stand ca. +16.000. Es ist aus fachtechnischer Sicht sinnvoll die vorgesehenen Maßnahmen im Zusammenhang umzusetzen, daher wird der geringfügige Überschuss für zukünftige Eingriffe – möglichst im näheren Umfeld - als Ausgleich Verwendung finden.</p> <p>zu 6.:</p> <p>Eine Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ist mit der Planung nicht zu erwarten. Die als Bauland auszuweisenden Flächen wurden von der Stadt Kassel erworben. Die Landwirte haben befristete Pachtverträge abgeschlossen, so dass sie über die Endlichkeit der Bewirtschaftung Kenntnis haben und die Flächen nicht nachhaltig dem Betrieb zurechnen können. Die in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können über die vorh. Straßen- und Wege weiter angefahren werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>	
---	--

<p>2.18 Kassler Verkehrs-Gesellschaft</p>	<p>Es bestehen keine Einwände.</p>
<p>vom 27.04.15</p>	<p>–</p>

<p>2.19 Zweckverband Raum Kassel</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Beuys-Bäume am Feldlager als Kultur- und Gartendenk-</p>
<p>vom 28.04.15</p>	<p>Der Hinweis wurde geprüft:</p>

	<p>mal unter besonderem Schutz stehen. Dies sollte im Bebauungsplan benannt werden. Abgesehen davon bestehen keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Ein entsprechender Vermerk ist im Bebauungsplan enthalten, eine darüber hinaus gehende gesonderte Kennzeichnung ist nicht vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>
--	---	---

<p>2.20 vom 28.04.15</p>	<p>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen den Entwurf. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass im Kapitel „Nachrichtliche Übernahme / Hinweise“ Ziffer 3 der Erlaubnisantrag für die Installation von Wärmepumpen nur bei der Stadt Kassel zu stellen ist, soweit eine Erdwärmanlage nur für ein Grundstück errichtet wird. Sobald es sich um mehrere betroffene Grundstücke handelt, ist der Antrag nach Bergrecht beim Bergamt des Regierungspräsidiums Darmstadt zu stellen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass das HLUG die Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden für das geplante Gebiet auf „hydrogeologisch ungünstig“ geändert hat.</p>	<p>Der Hinweis wurde geprüft: Die Stadt Kassel hat für das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Feldlager beim Bergamt des Regierungspräsidiums Darmstadt den Antrag auf Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme gestellt. Damit ist die Stadt Kassel in dem Gebiet allein berechtigt Erdwärme zu entziehen. Der Hinweis wird im Bebauungsplan gestrichen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>
---	--	---

<p>2.21 vom 28.04.15</p>	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>1.21.1 Anregungen und Hinweise zur Planzeichnung: 1. Der Verzicht auf einen durchgehenden Grünzug zum Geilebach (Festsetzung aus dem Flächennutzungsplan) wird kritisch gesehen. 2. Das geplante Regenrückhaltebecken befindet sich in einer ökologisch hochwertigen Sukzessionsfläche. Zur Eingriffsvermeidung wird eine Verschiebung in südlicher Richtung und Verkleinerung der Baufläche angeregt. 3. Die Flächenbilanz ist teilweise nicht nachvollziehbar, bzw. fehlerhaft. Es wird darauf hingewiesen, dass die Hessische Kompensationsverordnung verbindlich ist. 4. Die Kompensationsfläche Nr. 5 überschneidet</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise wurden geprüft: Zu 1.: Der Bebauungsplan ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Die im FNP dargestellte (nicht festgesetzte) Grünverbindung wird im Bebauungsplan im nördlichen Bereich zum Feldlager durch eine 36 m breite straßenbegleitende Grünfläche und im Siedlungsbereich durch die beidseitig im Straßenverlauf angelegte Baumpflanzung (jeweils 2m breite Grünstreifen), sowie durch die Ergänzung der Lindenallee bis zur Niederfeldstraße geschaffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu 2.: Das am tiefsten Punkt des Plangebiets und unmittelbar am Geilebach gelegene Regenrückhaltebecken übernimmt die Funktion, Oberflächenwasser verzögert in den Geilebach und somit in den natürlichen Wasserkreislauf abzugeben. Eine Verschiebung des mit Extensivrasen zu begrünenden Beckens nach Süden ist aufgrund der örtlichen und der topografischen Verhältnisse sowie des</p>
---	---	---

<p>sich geringfügig mit einer aus dem Bebauungsplan IV/57 „Steinstückenweg“. Die Plandarstellungen sind in Schwarz-weiß-Ausfertigungen teilweise nicht lesbar.</p>	<p>Zu 3: Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgte gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung, eine fehlerhafte Berechnung oder schwierige Nachvollziehbarkeit ist nicht erkennbar. Die Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung dient im Bebauungsplanverfahren lediglich zur quantitativen und qualitativen Orientierung bei der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. Baugesetzbuch. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 4: Die genannte Überschneidung der Kompensationsfläche Nr. 5 hat keinen Einfluss auf die Kompensationsberechnung. Die Flächen werden ohne Überlappung dargestellt. Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 5: Der Bebauungsplan liegt in farbiger Darstellung vor. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>
<p>1.21.2. Anregungen zu textlichen Festsetzungen: 1. zu 7.1. Es wird angeregt, die Formulierung „es sind Strauch- und Gehölzgruppen mit einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen“ in „Entlang des Fußweges ist eine Baumreihe aus Walnussbäumen zu pflanzen, Pflanzabstand 10 m. Ergänzend ist die Fläche mit Strauch- und Baumgruppen landschaftlich zu gestalten.“ zu ändern. Des Weiteren wird angeregt, in der Niederfeldstraße anstelle von Walnussbäumen Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>) zu pflanzen, um Probleme mit dem Lichtraumprofil, die durch die breite Krone entstehen, zu vermeiden. Die Festsetzung sollte ergänzt / geändert werden durch: „als Hochstamm oder Solitär, 3 x verschult, Stammumfang mindestens 14 cm“, die Abweichung vom Standort durch „im räumlichen Zusammenhang“ und die Pflanzfläche durch „mindestens 6 m² Fläche und einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m³“</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise wurden geprüft:</p> <p>Zu 1: Die Anregung der sprachlichen Konkretisierung der Festsetzung wird berücksichtigt, allerdings ist die Baumpflanzung entlang des Wirtschaftsweges vorgesehen. Hinsichtlich der Auswahl der Baum- und Pflanzenarten im öffentlichen Raum werden diese im Rahmen der Umsetzung gemäß den Zielen und Standards der Stadt Kassel ausgewählt und eingebaut. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Verwendung heimischer Arten fest.</p> <p>Zu 2: Die Anregung wird nicht berücksichtigt: Eine Liste mit Pflanzempfehlungen hat informellen Charakter und entfaltet keine Bindungswirkung. Daher wird lediglich die Festsetzung getroffen, dass heimische Gehölze zu wählen sind. Damit erhalten die Bauleute einen weiten Spielraum zur individuellen Gestaltung der privaten Grünflächen.</p> <p>Zu 3: Der Bebauungsplan enthält bereits zwei Festsetzungen zu Dachbegrünungen einmal unter Pkt. 7.4 in dem die Dächer von Nebenanlagen beschrieben werden und unter Pkt. 1.2 der Öffentlichen Bauvorschriften in dem es um die Dächer der Hauptgebäude geht. Diese Festsetzung wird wie folgt angepasst: „Flachdächer und Pultdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Ausnahmen für technische Dachaufbauten können zugelassen werden.“ Auf eine Be-</p>

<p>schränkung der Größe von Dachterrassen wird aufgrund der klimatisch ausgeglichenen Gebietslage und der sonstigen umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet selbst, verzichtet. In der Abwägung erscheint der erzielbare Effekt zu klein gegenüber dem Eingriff in die Gestaltungsfreiheit des Privateigentums, zudem ist durch die Festsetzung bereits eine maximale Ausdehnung möglicher Dachterrassen gegeben.</p> <p>Zu 4.:</p> <p>Die Stadt Kassel verwendet mittlerweile als Standard LED-Straßenbeleuchtungen. Diese haben eine geringere Anlockwirkung für Insekten, als die früher verwendeten Halogen-Metalldampf-Leuchten, damit wird der Anregung bei allen Neuanlagen der Beleuchtungen im Stadtgebiet ohnehin entsprochen. Die Festlegung der Straßenbeleuchtung und der Leuchtmittel erfolgt im Zuge der dem Bebauungsplan nachgeordneten Erschließungsplanung.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>	<p>auszubilden“ zu ergänzen.</p> <p>2. zu 7.3. Die Ergänzung einer Pflanzenliste wird angeregt.</p> <p>3. Zu 7.4: Es wird angeregt, die Festsetzungen zur Dachbegrünung auf Nebenanlagen sowie Garagen und Carports auf sämtliche Gebäude mit Flach- und Pultdächern bis 15 Grad zu erweitern und wie folgt zu ergänzen: Untergeordnete Flächen für z. B. technische Aufbauten von Photovoltaikanlagen und / oder Solaranlagen sind von der Pflicht zur Dachbegrünung nur dann ausgenommen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist Dachterrassen sind auf maximal 20 % der Gebäudegrundfläche zu begrenzen.</p> <p>4. Es wird angeregt, für die Straßenbeleuchtung im öffentlichen Raum Leuchtmittel zu verwenden, die eine verminderte Anlockwirkung für Insekten haben.</p>
<p>Die Anregungen und Hinweise wurden geprüft:</p> <p>Zu 1.:</p> <p>Die Anregung wurde geprüft: Die Begrünung von Dachflächen ist insbesondere in verdichteten Stadtgebieten ein kleiner, jedoch grundsätzlich sinnvoller Beitrag zur Verbesserung der Umwelt, da sie zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt (Vermeidung von Aufheizungen, Bindung und Filtrierung von Feinstäuben, Erhöhung der Verdunstung) und zudem den Regenwasserabfluss verzögern kann. Auch die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie die Verbesserung der Atmosphäre in einem Wohngebiet sind wichtige Effekte von begrünten Dächern. Diesen positiven Aspekten stehen auch mögliche Nachteile gegenüber wie ein erhöhter Pflegeaufwand und erhöhte technische Anforderungen (konstruktiver und bautechnischer Aufwand für Abdichtung). Aus gestalterischer Sicht werden keine Vorteile in einer kompletten Dachbegrünung gesehen, da das Gebiet insgesamt bereits aufgrund der getroffenen Festsetzungen sehr gut grünordnerisch eingebunden wird. Zudem sollen bei der künftigen Bebauung auch Dachterrassen und Dachgärten, die mit einer die Nutzung als wohnungsbezogene Freiräume (Dachterrassen und Dachgärten), die mit einer Dachbegrünung kollidieren bzw. Befreiungen von ggf. getroffenen Festsetzungen zwingend einzuhaltender flächendeckender Mindeststandards erforderten oder die Umsetzung dieser Festsetzungen zumindest erschweren würde. Daher wurde im Bebauungsplan – trotz der durchaus positiven Umwelt-Effekte – die Dachbegrünung auf einen überwiegenden jedoch nicht kompletten Teil der flach geneigten Dächer begrenzt. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Zu 2.:</p> <p>Die Befestigung der Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets soll auf das für die angestrebte Wohnnutzung unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Diese Zielsetzung wird zum einen</p>	<p>1.21.3</p> <p>Anregungen zu den Örtlichen Bauvorschriften:</p> <p>1. zu § 1, Nr. 1.2: Aufgrund der ökologischen Vorteile und der Kompensationspflicht wird eine vollflächige Dachbegrünung anstelle einer Begrenzung auf 60% der Dachflächen angeregt. (s. o. Anregung zu textl. Festsetzung 7.4)</p> <p>2. zu § 1, Nr. 1.3 und § 3: Da die Grundstücksflächen zu 50% als strukturreiche Hausgärten eingestuft sind und um dem ökologisch wertvollen Gestaltungstrend entgegenzuwirken, Gärten großflächig mit Vlies und Schottersteinen zu befestigen, bedarf es grünordnerischer Festsetzungen. Es wird angeregt, die Festsetzung von Fassadenbegrünung nicht nur auf die Hälfte der Fassadenfläche von Nebengebäude und Garagen zu begrenzen, sondern geschlossene Fassadenbereiche ab 30m² bei allen Gebäuden zu begrünen. Des Weiteren wird angeregt, die Grundstücksflächen als offene und bepflanzte Vegetationsflächen anzulegen (je angefangene 200m² Grundstücksfreifläche min.</p>

	<p>ein Baum, 30% Laubsträucher).</p>	<p>durch die Festsetzung der GRZ von 0,4, in Teilen 0,3 erreicht. Danach dürfen nur 40 % bzw. 30 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen der Hauptnutzung (Hauptgebäude, überkragende Balkone, Terrassen etc.) überdeckt werden, wobei diese Zahl i. S. des § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen etc. um bis zu 50 % überschritten werden darf. D. h. die Anlage von befestigten Wegen als Zuwege zu den Gebäuden und Wohnungen sowie die Befestigung von Terrassenbereichen ist zulässig und auch sinnvoll, um eine gut nutzbare Wohnsituation sowie alltagstaugliche Freiflächen herstellen und unterhalten zu können. Durch die GRZ wird ein angemessenes Verhältnis von bebauter und nicht bebauter – also unversiegelter – Fläche sichergestellt. Darüber hinaus gilt § 8 HBO nach dem die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Art und Beschaffenheit der Grünflächen obliegen dem Belieben des Eigentümers/Nutzers, eine ästhetisch hochwertige Gartengestaltung („Gärten ohne Vlies und Schotter“) entzieht sich den Regelungsmöglichkeiten der Bauleitplanung und könnte Bauwilligen eher im Rahmen allgemeiner Gestaltungsempfehlungen nahegelegt werden. Insgesamt sind somit im Bebauungsplan und durch bauordnungsrechtliche Vorgaben ausreichende Regelungen getroffen, die einen für den Standort angemessenen Grünanteil sicherstellen. Die Anregung, zur Pflanzung eines Laubbaumes je 200 m² privater Grundstücksfläche wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Mit dieser Maßnahme wird die Kompensationsleistung der Hausgärten hinsichtlich der geforderten und Qualität als „struktureiche Hausgärten“ ausreichend aufgewertet und die Nutzbarkeit der privaten Flächen so gering wie möglich eingeschränkt. Ein Erfordernis zur weiteren Erhöhung der zu begrünenden Fassadenfläche wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht gesehen. Zudem sind in Gebieten mit Wohnbauten Fassadenflächen ab einer Größe von 30 m² nur selten vorhanden. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>1.21.4. Hinweise zur Begründung und zum Umweltbericht und Grünordnungsplan: Es werden diverse Vorschläge zu redaktionellen Änderungen im Begründungstext und Umweltbericht angeregt, insbesondere im Falle der Berücksichtigung der o. g. Anregungen zu Festsetzungen im Bebauungsplan (s. o. 2.18.2 und 2.18.3)</p>	<p>Die Hinweise wurden geprüft: Die Begründung und der Umweltbericht werden gemäß den Hinweisen – sofern erforderlich und sinnvoll – angepasst. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>	

<p>2.22</p>	<p>Unitymedia Hessen</p>	<p>Die Hinweise wurden geprüft: Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>
<p>vom 29.04.15</p>	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen von Unitymedia. Da aber ein generelles Interesse an der Erweiterung des glasfaserbasierten Kabelnetzes in Neubaugebieten besteht, wird sich die Fachabteilung diesbezüglich noch melden. Es wird</p>	

	um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten	
2.23	Regierungspräsidium Kassel, Dezernat für Bergaufsicht	
vom 14.04.15	Belange des Bergbaus stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.	–
2.24	Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 (Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz)	
vom 21.04.15	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet außerhalb eines Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebietes befindet.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken sofern folgende Hinweise zur Genehmigung des geplanten Erdwärmesondenfeldes eingehalten werden:</p> <p>Die Niederbringung und Nutzung einer Erdwärmesonde ist, da es sich um eine Benutzung des Grundwassers handelt, nach Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Es ist die Erteilung einer Erlaubnis zur Aufsuchung sowie zur Bewilligung der Gewinnung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme erforderlich. Obwohl das HLUG das Geltungsgebiet für „hydrogeologisch ungünstig“ beurteilt hat, gibt es keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist jedoch eine Einzelfallprüfung erforderlich. Für die Genehmigung ist die Bergaufsicht beim RP Darmstadt zuständig und es muss das Dezernat 31.1 beim Regierungspräsidium Kassel beteiligt werden.</p> <p>Aus altlastenfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich Bodenschutz wird darauf hingewiesen, dass die Situation im Umweltbericht ausführlich und treffend dargelegt ist, das Schutzgut Boden ist durch Versiegelung und Abgrabung auf 6,86 ha Fläche erheblich betroffen. Obwohl die entsprechende Kompensation anspruchsvoll ist, wird hinsichtlich des Bodenschutzes bedauert, dass insbe-</p>	<p><i>Die Hinweise wurden geprüft:</i></p> <p><i>Die Einholung der erforderlichen Genehmigungen und Durchführung der Einzelfallprüfung sowie Beteiligungen der entsprechenden Behörden erfolgen im Rahmen der weiteren Planungen für die das vorgesehene Erdwärmesondenfeld und die geplante Geothermienutzung.</i></p> <p><i>Die Belange des Bodenschutzes wurden berücksichtigt und abgewogen.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>

	sondere (planexterne) Entsiegelungsmaßnahmen in der Ausgleichsplanung nicht berücksichtigt werden.	
<p>2.25 vom 21.04.15</p>	<p>Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.3 (Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz)</p> <p>Es bestehen keine Bedenken solange folgende Anregungen berücksichtigt werden: Der Gewässerrandstreifen für den Geilebach ist auf einer Breite von 10 m freizuhalten. Bei der Errichtung und Erweiterung einer baulichen Anlage im Gewässerrandstreifen ist eine Genehmigung durch die zuständigen Stellen erforderlich. Darüber hinaus ist eine Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer so vorzusehen, dass eine Verschlechterung vermieden und ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird. Das Herstellen des Gewässers südlich und westlich des geplanten Regenrückhaltebeckens ist als Entwässerungsgraben wasserrechtlich zu beurteilen.</p>	<p>Die Anregungen wurden geprüft: <i>Die Anregungen betreffen die Umsetzung künftiger Maßnahmen im Bereich der Gewässer bzw. zur Entwässerung des Gebietes. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur künftigen Bebauung und Nutzung der Flächen im Plangebiet geschaffen, die technische Bauausführung ist in den nachgeordneten Verfahren zu erstellen und zu überprüfen. Nachteilige Auswirkungen auf die Gewässer sind insgesamt nicht zu erwarten, die Einholung der erforderlichen Genehmigungen sowie Beteiligungen der entsprechenden Behörden erfolgen im Rahmen der weiteren Planungen.</i></p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>
<p>2.26 vom 21.04.15</p>	<p>Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 (Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe)</p> <p>Es bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass rechtzeitig vor Baubeginn ein Einleitungsantrag für das Niederschlagswasser einschließlich RRB eingereicht werden muss, hierbei sind die entsprechenden DWA-Merkblätter zu berücksichtigen. Die Belange des Bereichs Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe werden nicht berührt.</p>	<p>Die Hinweise wurden geprüft: <i>Die Hinweise betreffen die Umsetzung des geplanten Regenrückhaltebeckens. Die Einholung der erforderlichen Genehmigungen sowie Beteiligungen der entsprechenden Behörden erfolgen im Rahmen der weiteren Planungen.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>

2.27 Kreisausschuss des Landkreises Kassel, Fachbereich Landwirtschaft

vom
28.04.15

Aus landwirtschaftlicher bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird jedoch bedauert, dass für Kompensationsmaßnahmen (insbesondere Kompensationsfläche Nr. 1) Ackerfläche in Anspruch genommen und in extensives Grünland umgewandelt wird. Angeregt wird, ob sich weitere Möglichkeiten für nachhaltige Ausgleichsmaßnahmen an Fließgewässern im Bereich der Stadt Kassel ergeben.

Die Anregung wurde geprüft:

Im Plangebiet werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Umfang der Kompensation außerhalb des Plangebietes zu reduzieren. Neben der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Baumpflanzungen betrifft dies insbesondere die Festsetzung von Dachbegrünungen im überwiegenden Teil der Wohngebiete. Trotzdem ist der erforderliche Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Die im Kompensationskonzept im Fachbeitrag Grün und Umwelt enthaltenen und in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen sind vollständig im Entwicklungsplan für den Geilebachgrünzug enthalten und sollen der Aufwertung des Grünzuges als Naturraum aber auch als Naherholungsraum dienen. Mit den vorgesehenen Maßnahmen werden zudem im Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel für den Grünzug enthaltenen konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege umgesetzt. Der Maßnahmenvorschlag 10296 sieht die Entwicklung des Geilebaches als überwiegend naturnahes Gewässer mit begleitenden Ufersäumen und –gehözen vor. Dazu sollten u. a. folgende Maßnahmen durchgeführt werden (vgl. Landschaftsplan ZRK 2007, Textteil S. 609):

- Beseitigung des technischen Ufer- und Sohlverbau,
- Stärkere Differenzierung und Aufweitung des Querprofils,
- Rücknahme angrenzender Acker und Gartennutzungen,
- (Weiter-)Entwicklung von Ufersäumen und Gehözen.

Die geplante Grünlandfläche geht nach Umsetzung in die Verwaltung des städtischen Umwelt- und Gartenamtes über. Anschließend wird zu prüfen sein, ob eine Verpachtung an einen landwirtschaftlichen Betrieb möglich ist (Nachfrage) oder eine alternative Nutzungsmöglichkeit (z.B. Pferdehaltung) in Frage kommt, die die landschaftsplanerischen Zielsetzungen gewährleisten würden.

Im Bereich des Geilebaches sind weitere Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung bzw. zum Hochwasserschutz (Hochwasserrückhaltebecken) durch Kasselwasser geplant. Die Umsetzung der möglichen Maßnahmen ist hier aber noch nicht zeitlich absehbar. Zudem ergibt sich aus bisherigen überschlägigen Biotopwertbilanzierungen gemäß Kompensationsverordnung Hessen, dass durch diese Maßnahmen eine vollständige Kompensation der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht möglich sein wird.

Die Maßnahmen sollen vielmehr späteren verbindlichen Bauleitplanungen zugeordnet werden, soweit möglich, um Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzflächen durch Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

<p>2.28</p>	<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien</p>	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern folgende Hinweise bei der Planung beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Vorhaben darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs nicht gefährden. 2. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls Schutzmaßnahmen vorzunehmen. 3. Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. 4. Bei Erdarbeiten im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt und diese evtl. umgelegt oder gesichert werden. 5. Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Es dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer, sowie stark rankende und kriechende Gewächse zur Bahnseite hin gepflanzt werden (beim Pflanzabstand zum Bahngelände Verweis auf DB Richtlinie 882). 6. Bei der Anlage von Kinderspielflächen und Sportanlagen angrenzend an Bahnanlagen muss eine Einfriedigung in entsprechender Höhe zur Gefahrenvermeidung errichtet werden. 7. Es ist zu beachten, dass aufgrund der Erneuerung des bahneigenen Durchlasses, die Wegeverbindung unter der Bahnstrecke aufgegeben wird. 8. Ein widerrechtliches Betreten des Bahngeländes ist dauerhaft (auch während der Bauzeit) auszuschließen. 9. Es wird auf die Gefahren durch 15000V Spannung der Oberleitung hingewiesen. 10. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen muss eine Blendung und Täu- 	<p>Die Hinweise wurden geprüft:</p> <p>Zu 1.: Eine aus der Planung resultierende Gefährdung des Eisenbahnverkehrs ist nicht erkennbar.</p> <p>Zu 2.: Die Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb sind im schalltechnischen Gutachten untersucht und im Bebauungsplan durch Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt worden.</p> <p>Zu 3.: Eine Zuleitung von Abwässern zum Bahngelände ist nicht vorgesehen.</p> <p>Zu 4.: Der Hinweis betrifft die Umsetzung möglicher Maßnahmen im Bereich des Bahndamms (Regenrückhaltebecken, Entwässerungsgraben), die Feststellung von Leitungsverläufen erfolgt im Rahmen der weiteren Umsetzungsplanung, die Deutsche Bahn wird entsprechend beteiligt.</p> <p>Zu 5.: Der Hinweis betrifft die Umsetzung möglicher Pflanzmaßnahmen im Bereich des Bahndamms, die Einhaltung der entsprechenden Richtlinien wird im Rahmen der Genehmigungsverfahren geprüft, die Deutsche Bahn wird entsprechend beteiligt.</p> <p>Zu 6.: Im Bebauungsplan sind keine Kinderspielflächen und Sportanlagen im Bereich der Bahnanlagen vorgesehen.</p> <p>Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Zu 10.: Der Hinweis betrifft die Umsetzung möglicher Beleuchtungsmaßnahmen der geplanten Straßenträume, Parkplatzflächen oder Fußwege in der Nähe des Bahndamms, die Einhaltung der Anforderungen an die Beleuchtung wird im Rahmen der Genehmigungsverfahren geprüft, die Deutsche Bahn wird entsprechend beteiligt.</p> <p>Zu 11.: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine planfestgestellten und gewidmeten Bahnanlagen vorhanden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf</p>
--------------------	---	---	--

	<p>schung der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sein. 11. Planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen sind als solche darzustellen.</p>	<p>die Bebauungsplaninhalte.</p>
--	--	---

3 Behandlung der Stellungnahmen der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Verfahrensschritt ist noch nicht durchgeführt)

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/65 „Zum Feldlager“

Begründung

Entwurf

Stand: 4. November 2015

Kassel documenta Stadt



Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/65 „Zum Feldlager“

Begründung

Entwurf

Stand: 4. November 2015

Auftraggeberin:

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

– Stadtplanung –

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Bearbeitung:

Architektur+Städtebau
Bankert, Linker & Hupfeld

Karthäuserstraße 7–9
34117 Kassel
(05 61) 7 66 39 4-0
architekturundstaedtebau.de

Michael Linker
David Benjamin

Inhalt

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	7
1.1 Anlass und grundsätzliche Zielsetzung	7
1.2 Zwecke der Planung	8
1.3 Ziele der Planung	8
1.4 Planungsalternativen	9
1.5 Aufstellungsbeschluss / Planverfahren	9
1.5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit	10
1.5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10
1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes, Gutachten und Untersuchungen	11
2. Lage und Größe des Geltungsbereichs	13
3. Planungsrechtliche Situation	15
3.1 Räumliche Lage	15
3.2 Übergeordnete Planungen	15
3.2.1 Regionalplan Nordhessen	15
3.2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan des ZRK	15
3.2.3 Flächenuntersuchung 2006	18
3.2.4 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel	20
3.3 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne	21
4. Beschreibung des Plangebiets	23
4.1 Lage und Struktur des Plangebiets	23
4.2 Verkehr	25
4.2.1 Äußere Erschließung	25
4.2.2 Innere Erschließung	26
4.2.3 Verkehrsbelastung (Motorisierter Individualverkehr)	26
4.2.4 Öffentlicher Nahverkehr	28
4.2.5 Fußgänger- und Radverkehr	28
4.3 Versorgung, soziale Infrastruktur	28
4.4 Naturräumliche Situation, Umweltbedingungen	29
4.4.1 Hydrogeologische Verhältnisse	29
4.4.2 Klima/Lufthygiene	29
4.4.3 Biotopstruktur, Avifauna	30
4.4.4 Schutzgebiete	30
4.5 Orts- und Landschaftsbild	30
4.6 Eigentumsverhältnisse	31
4.7 Entwicklungsziele	31
5. Städtebauliches Konzept	33
5.1 Zielsetzung	33
5.2 Erschließung	33
5.3 Bebauung	34
5.4 Grünflächen, Freiräume und Begrünung	35

5.5	Ver- und Entsorgung	36
5.6	Städtebauliche Kennwerte	38
5.6.1	Flächenübersicht	38
6.	Festsetzungen	39
6.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	39
6.2	Art der baulichen Nutzung	39
6.2.1	Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6) gem. § 4 BauNVO	39
6.3	Maß der baulichen Nutzung	40
6.3.1	Maximal zulässige Grundfläche	40
6.3.2	Maximal zulässige Geschossfläche	40
6.3.3	Zahl der Vollgeschosse	41
6.3.4	Höhen der baulichen Anlagen	41
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	42
6.4.1	Bauweise	42
6.4.2	Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche	43
6.4.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	43
6.5	Verkehrsflächen, Erschließung	44
6.5.1	Stellplätze, Carports und Garagen	44
6.5.2	Verkehrsflächen	44
6.5.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Nahmobilität“	45
6.5.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	45
6.6	Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung sowie Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	46
6.6.1	Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Erneuerbare Energien	46
6.6.2	Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität	46
6.6.3	Flächen für Entwässerungsmulden/-gräben sowie Regenrückhaltebecken	46
6.6.4	Sonstige Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	47
6.7	Ver- und Entsorgung	47
6.7.1	Versorgungsleitungen	47
6.7.2	Restwertstoffe	47
6.8	Grünfestsetzungen	48
6.8.1	Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume	48
6.8.2	Dachbegrünung	48
6.8.3	Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen	49
6.9	Kompensationsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzung	49
6.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	49
6.11	Örtliche Bauvorschrift	49
6.11.1	Gestaltung der Dächer und Begrünung der Fassaden	50
6.11.2	Einfriedungen	50
6.11.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	50
6.11.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	51
7.	Umwelt- und Immissionsschutz	52
7.1	Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	52

7.2	Klimaschutz	53
7.3	Bodenschutz	54
7.4	Altlasten	55
7.5	Kampfmittel	55
7.6	Immissionsschutz	55
7.6.1	Schalltechnisches Gutachten	56
7.6.2	Festsetzungen zum Lärmschutz	57
7.6.3	Verbot luftverunreinigender Stoffe	59
7.6.4	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien	60
7.7	Verkehr	60
7.8	Eingriffsregelung	61
7.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	61
7.8.2	Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	61
7.8.3	Kompensationsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzung	62
7.9	Gesamtabwägung	64
8.	Technische Infrastruktur	66
8.1	Verkehrliche Erschließung	66
8.2	Sonstige Ver- und Entsorgung	66
9.	Kosten	67

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Anlass und grundsätzliche Zielsetzung

Kassel unterliegt wie viele deutsche Großstädte allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklungen, die sehr stark auf den Wohnungsmarkt und die Stadtentwicklung einwirken. Zu nennen sind insbesondere:

- ein Trend zur Haushaltsverkleinerung,
- ein hiermit verbundener ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person,
- eine stärkere Differenzierung der Wohnbedürfnisse sowie der Lebens- und Wohnformen,
- ein allgemeiner Trend zum Leben in der Stadt anstelle einer Abwanderung in das Umland.

In den vergangenen Jahren verzeichnete die Stadt Kassel einen leicht positiven Wanderungssaldo: Aus dem Bundesgebiet ziehen regelmäßig mehr Menschen nach Kassel als Bewohner aus Kassel fortziehen¹. Als Oberzentrum mit dem Entwicklungsschwerpunkt „Wohnen“ ist es Ziel der Stadt Kassel, diesen positiven Trend zu unterstützen und die Wohnflächenangebote im Stadtgebiet zu verbessern, um für die in der Stadt Lebenden und für Zuziehende als Wohnstandort interessant zu bleiben.

Mit dem festzustellenden und prognostizierten gesellschaftlichen Strukturwandel sowie der Veränderung von Lebensstilen ist eine Veränderung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt verbunden. Neben Wohnungsangeboten für jüngere Bevölkerungsgruppen wird insbesondere das Wohnungssegment für mittlere und ältere Altersgruppen innerhalb des Stadtgebiets nachgefragt. Ebenso prägen energetische Aspekte aufgrund der steigenden Energiekosten die Wohnungsnachfrage. Wichtige Zielgruppen sind hierbei zum einen die Altersgruppe der familienorientierten 30-49 Jährigen, die auf dem Wohnungsmarkt nachbarschaftliche Wohnformen im selbstgenutzten Eigentum, insbesondere im energieeffizienten Neubau als urbane Alternative zum „Haus im Grünen“ suchen. Zum anderen ist die „Generation 50+“ eine quantitativ relevante Zielgruppe, die barrierefreie Wohnangebote in neuen und überschaubaren Nachbarschaften mit privaten Freibereichen als Gartenersatz nachfragen.

Die Stadt Kassel plant daher mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebiets in einem als Wohnstandort nachgefragten Stadtteil in landschaftlich reizvoller Lage. Die neu zu schaffenden Wohnangebote sollen das Wohnungsangebot des Stadtteils Harleshausen ergänzen und diesen in seiner Funktion sowie die bereits vorhandenen Infrastrukturangebote stärken. Vorgeesehen sind unterschiedliche Bautypologien mit energieeffizienten Gebäuden, ein innovatives Energiekonzept zur Minimierung des Primärenergieverbrauchs und Reduktion der CO₂-Emissionen sowie eine wirtschaftliche Erschließung. Die bestehenden Wohnnutzungen im südlichen Teil des Plangebiets sollen gesichert und perspektivisch ein innerstädtischer Ortsrand des Stadtteils zum „Geilebach-Grünzug“ hin entwickelt werden. Grundsätzliches Ziel ist es, ein nachhaltiges und zeitgemäßes Baugebiet im Stadtteil Harleshausen zu entwickeln mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern – sowohl in kompakter, verdichteter als auch aufgelockerter Bauweise – sowie Wohnangeboten im Geschosswohnungsbau. Ziel ist es, sowohl familienfreundliche Wohnformen mit direktem Zugang zum Garten, als auch ein urbanes Wohnangebot im Geschosswohnungsbau zu schaffen. Hierbei soll dem Klimaschutz Rechnung getragen werden, indem der CO₂-Ausstoß der neuen Wohnflächen minimiert und regenerative Energiequellen die Versorgung übernehmen. Dazu wurde das Bauprojekt „Zum Feldlager“ als Umsetzungsprojekt in das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel (iKKK) aufgenommen, welches durch die Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen wurde und mit dessen Umsetzung der Magistrat im Rahmen seiner Möglichkeit beauftragt worden ist.

Das geplante Neubaugebiet wird das Landschaftsbild verändern, es soll ein neuer Ortsrand definiert und der Grünzug entlang des Geilebachs aufgewertet werden. Die vorhandene Siedlungsfläche wird durch die Neubebauung ergänzt und abgerundet.

¹ vgl. Zweckverband Raum Kassel, Statusbericht 2010 zum Siedlungsrahmenkonzept 2015

1.2 Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt in dem vorwiegend durch Wohnen geprägten, als Wohnstandort stark nachgefragten Stadtteil Harleshausen. Zur Ergänzung und Abrundung der bestehenden Siedlungsflächen soll ein zeitgemäßes Wohngebiet entwickelt werden, das den Anforderungen an einen attraktiven, urbanen und nachhaltigen Städtebau gerecht wird. Zweck des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese angestrebte Entwicklung zu schaffen, die städtebauliche Entwicklung zu lenken und zu ordnen.

Gegenwärtig besteht für das Plangebiet keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB²). Gemäß § 1 Abs. 3, 4 und 5 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen und sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

1.3 Ziele der Planung

Das Gebiet soll als Wohnstandort entwickelt werden, da es auf Grund seiner Lage innerhalb der Stadt und im Stadtteil, seiner guten Erreichbarkeit und der Nähe zum angrenzenden Landschaftsraum ein gutes Wohnumfeld bietet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen folgende Planungsziele berücksichtigt werden:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Aktivierung vorhandener Baulandpotenziale zur Schaffung zeitgemäßer Wohnangebote in gebietsverträglicher Dimension durch Neuentwicklung auf gegenwärtig vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Die in unmittelbarer Umgebung vorhandenen vorwiegenden Wohnnutzungen sollen durch neue Wohnnutzungen ergänzt werden. Die Entwicklung allgemeiner Wohngebiete wird als Entwicklungsperspektive für das Plangebiet verfolgt. Ziel ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen energiesparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen und ein differenziertes und modernen Standards angepasstes Wohnungsangebot zu schaffen.
- Um die Entwicklung monofunktionaler Strukturen zu vermeiden, sollen neben der angestrebten vorwiegenden Wohnnutzung durch Festsetzung allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO³) auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Planungsgebiet grundsätzlich ermöglicht werden. Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für Verwaltungen sollen als für den Standort nicht geeignete Nutzungen ausgeschlossen werden.
- Im Plangebiet sind unterschiedliche Wohnformen möglich, insbesondere kostengünstiger und verdichteter Wohnungsbau sind realisierbar. Ein differenziertes Wohnungsangebot für verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen sowie das Wohnen ergänzende Nutzungen (s. o.) sollen eine positive und stabile Quartiersentwicklung ermöglichen.
- Vorhandene schützenswerte Grün- und Biotopstrukturen werden, soweit mit der Zielsetzung einer städtebaulich adäquaten Entwicklung vereinbar, dauerhaft gesichert, neue Strukturen innerhalb der

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

³ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Siedlungsflächen und an den Rändern entwickelt.

- Die öffentliche Erschließung wird durch Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und aus Klimaschutzgründen soll die Verwendung luftverunreinigender Stoffe zur Gebäudeheizung eingeschränkt werden.
- Der Bebauungsplan unterstützt Maßnahmen in dem Gebiet, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen sowie die Umsetzung des Energiefachrechtes.
- Aufbau einer wirtschaftlichen, autarken Gebäudewärmeversorgung aus lokalen erneuerbaren Energien, dadurch keine Abhängigkeit von importierten Brennstoffen.
- Starke Reduzierung des wärmegebundenen CO₂-Ausstoßes gegenüber konventionellen Neubaugebieten durch Ausschluss fossiler kohlenstoffhaltiger Brennstoffe zur Gebäudewärmeversorgung und energieeffiziente Bauweise.
- Effiziente Elektrizitätsversorgung auf Basis intelligenter Stromnetze (smart grids) zur optimierten, angebotsgesteuerten Nutzung elektrischen Stroms aus lokalen und regionalen Erneuerbaren Energien.
- Anbindung an hochwertige Mobilitätsangebote des ÖPNV, der E-Mobilität und des Rad- und Fußverkehrs zur Reduzierung endenergetisch ineffizienter und CO₂-emissionsintensiver MIV.

Der Bebauungsplan schafft somit den verbindlichen Rahmen für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen. Hierbei werden die öffentlichen und privaten Belange im Sinne einer sachgerechten Abwägung durch entsprechende Festsetzungen gewürdigt. Gleichzeitig lässt der Bebauungsplan für die detaillierte Umsetzung Handlungsspielräume offen.

1.4 Planungsalternativen

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel einer baulichen Ergänzung des Siedlungsbestandes durch Neubebauung gegenwärtig unbebauter, vorwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen verfolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den übergeordneten Planwerken (Regionalplan Nordhessen, FNP, Landschaftsplan) als geplante Baufläche dargestellt und somit bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt. Im Zuge dieser Planungen erfolgte bereits eine Prüfung unterschiedlicher Möglichkeiten für die künftige Siedlungsflächenentwicklung der Stadt Kassel, von denen die in den übergeordneten Planungen dargestellten Erweiterungsflächen als die am besten für die künftige bauliche Erweiterung geeigneten hervorgegangen sind. Da die unmittelbar an das Plangebiet südlich und westlich angrenzenden Flächen bereits deutlich durch Bebauung vorgeprägt sind und das Plangebiet östlich an eine Bahnstrecke angrenzt, stellen die gegenwärtig unbebauten Flächen ein Verdichtungspotenzial dar, dass für die bauliche Weiterentwicklung genutzt werden soll. Da auch die grundsätzliche Verfügbarkeit der Flächen für eine bauliche Entwicklung gegeben ist, hat sich die Stadt Kassel zur Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle gemäß den Darstellungen und Zielsetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung entschieden. Die Entwicklung von Wohnbauflächen in dieser integrierten und gut erschlossenen Lage entspricht den Entwicklungszielsetzungen der Stadt Kassel und des Zweckverbands Raum Kassel. Um eine Lenkung der künftigen baulichen und sonstigen Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sicherzustellen, ist die Bauleitplanung zwingend erforderlich.

1.5 Aufstellungsbeschluss / Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 7. Dezember 2009 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IV/65 „Zum Feldlager“ für das Gebiet in der Flur 4, Gemarkung Harleshausen, im Bereich der Straße „Zum Feldlager“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Normalverfahren einschließlich der Erstellung eines Umweltberichts.

1.5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom 08.11.2010 bis zum 19.11.2010 stattgefunden. Der Ortsbeirat Harleshausen wurde in seiner Sitzung am 04.01.2010 über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes informiert.

Nach Überarbeitung der Planung und Erweiterung des Geltungsbereichs um den vorher perspektivisch als „Bauabschnitt 2“ vorgesehenen Bereich nördlich der Niederfeldstraße erfolgte eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 24. September 2012 bis 12. Oktober 2012. Die Planunterlagen wurden in dieser Zeit zur Information öffentlich ausgelegt.

Im Wesentlichen hatten die im Rahmen der beiden frühzeitigen Bürgerbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen folgende Inhalte:

78 Bürgerinnen und Bürger sprachen sich durch Einreichung einer Unterschriftenliste gegen die beabsichtigte Planung und für einen Erhalt der gegenwärtig unbebauten Flächen des Bereichs Zum Feldlager Niederfeldstraße / Geilebach als Frischluftschneise und wichtiges Naherholungsgebiet aus und wiesen auf mögliche Auswirkungen auf Flora und Fauna sowie Kleinklima und Landschaftsbild hin.

Des Weiteren wurden Bedenken geäußert hinsichtlich durch die Planung zu erwartender Emissionen (Verkehrslärm und -abgase) sowie hinsichtlich möglicher Beeinträchtigung der vorhandenen Frischluftschneise und das städtische Klima. Ebenso wurden Befürchtungen bzgl. der mit einer Erschließung des Plangebiets entstehenden Kosten für die Anlieger und die Öffentlichkeit (Einsatz von Steuergeldern, Pflege- und Erhaltungsaufwand) sowie bzgl. des Ressourcenverbrauchs und einer möglichen Zersiedelung vorgebracht. Der Bedarf an Wohnraum sowie die Aussagen des Umweltberichts zu den Auswirkungen der Planung auf Flora, Fauna, Klima und Boden wurden in Frage gestellt.

46 Bewohnerinnen und Bewohner der Straßen Im Plutsch, Niederfeldstraße, Immenhäuser Straße und weiterer Straßen im Umfeld des Bereichs Zum Feldlager äußerten Bedenken zur geplanten Bebauung von gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Bahnlinie und der Straße Im Plutsch und wiesen auf mögliche Beeinträchtigungen hin (Klimafunktion als Frischluftschneise, Erholungsfunktion, Verkehrsbelastungen der bestehenden bereits belasteten Straßen im Gebiet). Angeregt wurde eine Erschließung der geplanten Bauflächen allein über die gegenwärtig kaum belastete Straße „Zum Feldlager“ (nicht über die Niederfeldstraße) sowie eine möglichst lockere Bauweise mit ausreichendem Abstand zum „grünen Wall“ westlich des Plangebiets (Sicherung der ökologischen Qualität dieser Fläche) sowie eine Vernetzung der geplanten Grünflächen, um auch weiterhin vom Verkehr getrennte Freizeitaktivitäten (Spazieren gehen, Joggen) zu ermöglichen.

Weitere Stellungnahmen wiesen auf die Erholungsfunktion des Geilebach-Grünzuges und auf den räumlichen Zusammenhang des Plangebietes mit diesem Bereich hin und auf mögliche Beeinträchtigung dieser Erholungsfunktion aufgrund der geplanten Bebauung von gegenwärtig nicht bebauten Flächen.

1.5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05. September 2012 um Stellungnahme zur Planung und Mitteilung über abwägungsrelevante Informationen bis zum 12. Oktober 2012 gebeten.

Einzelne seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahmen waren hinweisender Art (z. B. Hinweise auf zu beachtende nachgeordnete Verfahren oder einzuhaltende Richtlinien bei der Umsetzung der Planung (z. B. Straßenraumbreiten) sowie zur erforderlichen leitungsgebundenen Infrastruktur) oder bezogen sich auf die Begründung zum Bebauungsplan (Ergänzungs- und

Korrekturvorschläge).

Zu den Inhalten des Bebauungsplans wurden im Wesentlichen folgende Anregungen und Hinweise gemacht:

Der Kreisbauernverband Kassel e.V regte an, die im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen zu erhalten bzw. im Falle der Bebauung keine landwirtschaftlichen Flächen als Ausgleichsflächen heranzuziehen, sondern Waldaufwertungen und Flächenentsiegelungen vorzusehen.

Der Kreisausschuss des Landkreises Kassel, Amt für den ländlichen Raum, regte ebenfalls an, keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen als Ausgleichsflächen für die geplanten Eingriffe heranzuziehen und in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde Ausgleichsmaßnahmen an Fließgewässern zu prüfen.

Seitens des Umwelt- und Gartenamtes (Bodenschutz) wurde auf die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden hingewiesen und eine eingehende Betrachtung bodenschutzrechtlicher Belange in der Abwägung angeregt. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde angeregt, Teile des Planbereichs als allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um zu erwartende Lärmkonflikte (z. B. P&R-Parkplatz, Ballspielfläche für Kinder/Jugendliche, ggf. vorhandene oder zu integrierende Handwerksbetriebe, Verkehrslärm der Bahntrasse) bewältigen zu können. Anregungen zur Grünflächenstruktur betrafen die im Fachbeitrag Grün und Umwelt enthaltenen Zielsetzungen zur Grünverbindung/Vernetzung sowie die Fußwegeverbindungen und Lage des Entwässerungsgrabens im Bereich des Bahndamms. Zusätzlich wurde auf das Erfordernis der Festsetzung von Spielplätzen/Spielflächen im Plangebiet und der externen Kompensation hingewiesen. Das Referat Klima und Energie regte die Erstellung einer Studie an zur angebotsorientierten Energienutzung und zum Einsatz regenerativer Energien (z. B. Erdwärme) zur Versorgung des Gebietes.

Der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) wies auf die Zielsetzungen des Siedlungsrahmenkonzeptes und auf die darin formulierten Mindestdichtewerte sowie auf die Anforderungen an die Naherholung und die Zielsetzungen des Landschaftsplanes hin, insbesondere auf die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Landschaftsbild, Boden und Lokalklima.

Der Seniorenbeirat der Stadt Kassel regte die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung sowie die Schaffung von Aufenthaltsbereichen im Plangebiet an und gab Hinweise zur barrierefreien Ausführung der Gehwege.

Mit Schreiben vom 30. März 2015 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch aufgefordert in Monatsfrist Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abzugeben. Anregungen gingen ein von Seniorenbeirat, Feuerwehr, Schulverwaltungsamt, Umwelt- und Gartenamt, Liegenschaftsamt, Straßenverkehrsamt, Bauaufsicht, BUND, Deutsche Telekom, Kreisbauernverband Kassel e.V., Zweckverband Raum Kassel, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Unitymedia, Regierungspräsidium Kassel, Kreisausschuss des Landkreises Kassel, Deutsche Bahn AG.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden ausgewertet, abgewogen und soweit möglich oder nötig im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

[Kapitel wird im weiteren Verfahrensverlauf noch ergänzt]

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes, Gutachten und Untersuchungen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt. Die in der Begründung enthaltenen Gestaltungsvorschläge für die Straßenräume und für die Bebauung haben nur erläuternden Charakter, sie sind nicht rechtsverbindlich.

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan⁴ gem. § 2a BauGB erstellt. Er liegt der Stadt Kassel als gesonderter Teil der Begründung vor und kann dort eingesehen werden.

Folgende Gutachten und Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

⁴ planungsgruppe grün GmbH: Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/65 „Zum Feldlager“

- LK Argus Kassel GmbH in Zusammenarbeit mit LÄRMKONTOR GmbH: Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. IV/65 „Zum Feldlager“, Stand September 2012, Überarbeitung vom Oktober 2015
- Dr.-Ing. Jürgen Henne Ingenieurbüro für Geotechnik: Baugrunderkundung, Beurteilung und allgemeine Bebaubarkeit eines Neubaugebietes Kassel - Harleshausen, „Zum Feldlager“, Stand April 2011
- Büro infra-net: Bebauungsplan Nr. IV/65 „Zum Feldlager“, Untersuchung zum Verkehrsaufkommen, Stand November 2010
- Fraunhofer Institut Für Bauphysik (IBP), Abteilung Energiesysteme et al.: Innovatives Wärmeversorgungskonzept für die zeitgemäße Siedlung „Zum Feldlager“, Stand Juli 2014

Die Gutachten sowie die bei der Planaufstellung angewandten technischen Anleitungen, Normen und Vorschriften (z. B. TA Lärm), Satzungen, Richtlinien, übergeordnete Planungen usw. können bei der Stadt Kassel eingesehen werden.

2. Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden durch die nördliche Grenze der Wegeparzellen 51/7, 51/8, 71/24 (An den Niederwiesen, Zum Feldlager) und die nördlichen Grenzen der Flurstücke 6/5 und 6/9.

Im Osten durch die östliche Grenzen der Straßenparzelle der Straße Zum Feldlager (Flurstück 71/24), die westliche Grenze der Gleisanlagen der Strecke Kassel – Warburg (2550) auf dem Flurstück 93/57 zwischen der Freizeitgartenanlage im Norden und der Straße „Am Versuchsfeld“ im Süden.

Im Süden durch die nördliche Abgrenzung der Straßenparzelle der Straße „Am Versuchsfeld“ (Flurstück 38/43), die südliche Grenze der Straße „Niederfeldstraße“ (Flurstücke 48/9 und 48/8) und die südliche Grenze des Flurstücks 38/45.

Im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 38/52, 58/53, 38/45 und 3.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV/65 „Zum Feldlager“ umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 4 in der Gemarkung Harleshausen:

3, 4, 5/1, 5/2, 5/4, 5/5, 6/3, 6/5, 6/6, 6/9, 38/1, 38/2, 38/3, 38/5, 38/7, 38/8, 38/9, 38/10, 38/11, 38/36, 38/37, 38/40, 38/45, 38/49, 38/50, 38/52, 38/53, 48/7, 48/8, 48/9 teilweise, 51/7, 51/8 teilweise, 71/24, 509/38, 510/38, 546/38.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11,8 ha. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs (Abbildung 1 auf der nächsten Seite).

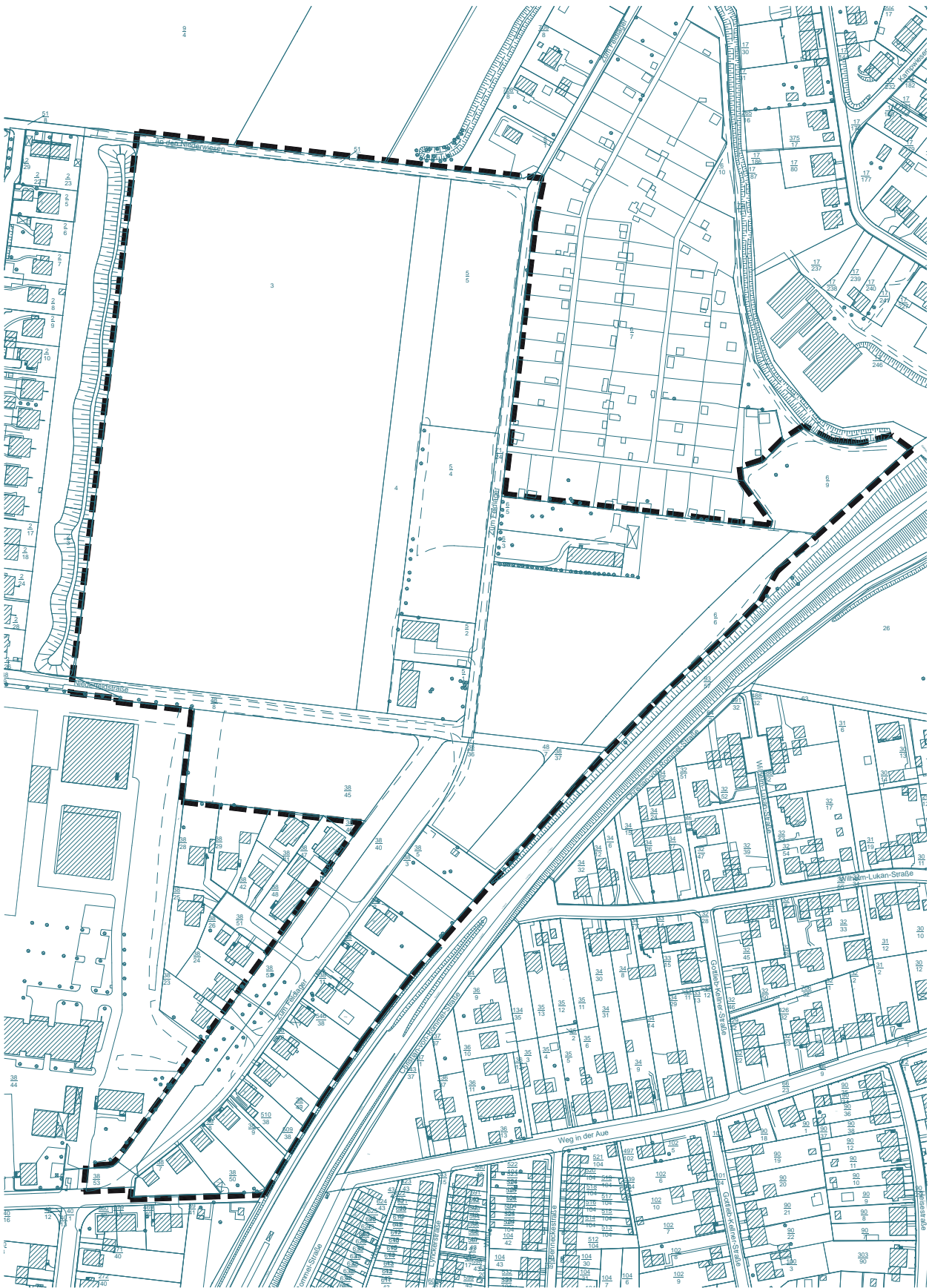


Abbildung 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Kasseler Stadtteils Harleshausen. Der mit ca. 12.700 Einwohnern und rund 14 km² zweitgrößte und im äußersten Nordwesten des Stadtgebiets liegende Stadtteil ist von Wald- und Grünflächen umgeben und stellt sich, neben dem noch dörflich anmutenden Ortskern, in weiten Teilen als eine Wohnstadt der Nachkriegsjahrzehnte mit großzügigen Gärten dar. Das vor seiner Eingemeindung vorwiegend landwirtschaftlich geprägte und über 900 Jahre alte Harleshausen verfügt über eine gute Versorgungsinfrastruktur (u. a. Kirchen, Schulen, Sporthalle, Bürgerhaus, Regionalbahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten), die sich vorwiegend im alten Ortskern und südöstlich davon befinden.

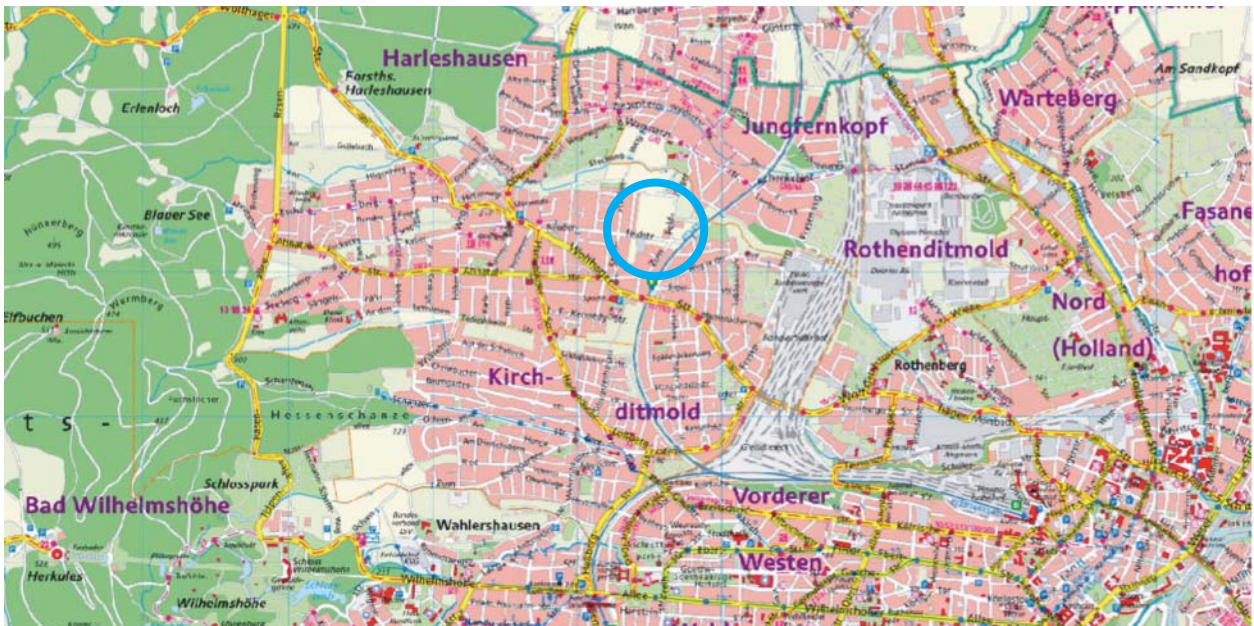


Abbildung 2: Lage des Plangebiets (o. M., Quelle: Vermessungsamt der Stadt Kassel)

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009⁵ ist das zu betrachtende Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ dargestellt. Nördlich angrenzend, außerhalb des Plangebiets (im Bereich des Geilebaches), sind Flächen als „Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft, Landwirtschaft und für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Die Ausweisung weiterer Siedlungsflächen im Bereich „Zum Feldlager“ wird durch die Darstellungen des Regionalplanes unterstützt.

3.2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan des ZRK

Das vom Zweckverband Raum Kassel (ZRK) beschlossene Siedlungsrahmenkonzept (SRK⁶) sowie der Flächennutzungsplan (FNP 2007⁷) konkretisieren die Ziele des Regionalplanes Nordhessen bzgl. der weiteren Siedlungsentwicklung in Kassel-Harleshausen.

⁵ Regionalplan Nordhessen 2009, bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15.03.2010

⁶ Das Siedlungsrahmenkonzept 2015 wurde am 15.03.2006 von der Verbandsversammlung des ZRK beschlossen.

⁷ Die Erteilung der Genehmigung für den Flächennutzungsplan des ZRK ist am 08.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

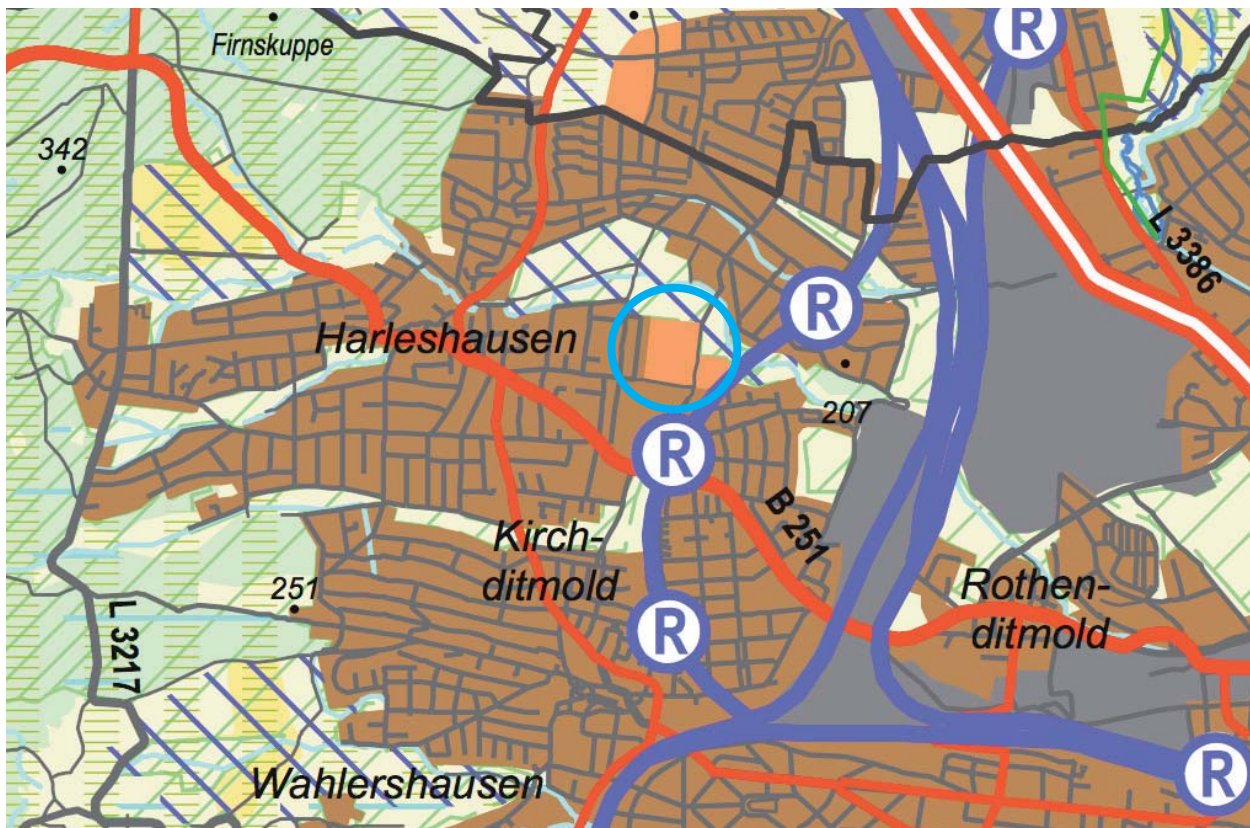


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 (ohne Maßstab)

Der FNP stellt für das Plangebiet insbesondere Wohnbauflächen und die stadtteilübergreifenden Grünverbindungen dar.

Vorrangiges Ziel des FNP ist die Sicherstellung von Flächen für ein ausreichendes Wohnbauflächenangebot in der Stadt Kassel. Besonderer Schwerpunkt wird dabei auf die Ausweisung von Baugebieten mit einer guten Verkehrsanbindung an den ÖPNV, möglichst in der Nähe von Schienenstrecken, gelegt.

Für Neubaugebiete soll eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen werden, wobei auch hier qualitativ hochwertige, ressourcenschonende Bauformen angestrebt werden sollen.

Der Schutz der zu erhaltenden und zu entwickelnden Natur- und Landschaftsräume ist ein weiterer Grundsatz der gewünschten Siedlungsentwicklung.

Die im Regionalplan Nordhessen 2009 vorgegebenen Wohndichten (35 WE/ha) geben einen für Kassel realistischen Mindestdichtewert von 25 WE/ha Bruttowohnbau land an.

Nicht zu vernachlässigen und von hoher Bedeutung für Wohngebiete sind aber auch die sogenannten „weichen Standortfaktoren“ wie z.B. der Naturraum, die Erholungsfunktionen sowie die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.⁸

Der FNP stellt im Erläuterungsbericht deutlich den hohen Wert der lokalen, netzartigen Grünzüge sowie die quartiersbezogenen Freiräume als besondere Landschaftselemente dar. Der Geilebachgrünzug und das Landschaftsschutzgebiet tangieren das Plangebiet nördlich und werden durch die angestrebte Siedlungserweiterung im Stadtteil Harleshausen nicht beeinträchtigt, ebenso wenig wie die westlich der Bahntrasse gelegenen Freizeitgärten. Das im Geltungsbereich geplante Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Landschaftsplanerisches Ziel des Strukturkonzeptes für das Plangebiet ist es, die vorhandenen Landschaftspotenziale weiter zu vernetzen.

⁸ FNP 2007, ZRK, Seite 27

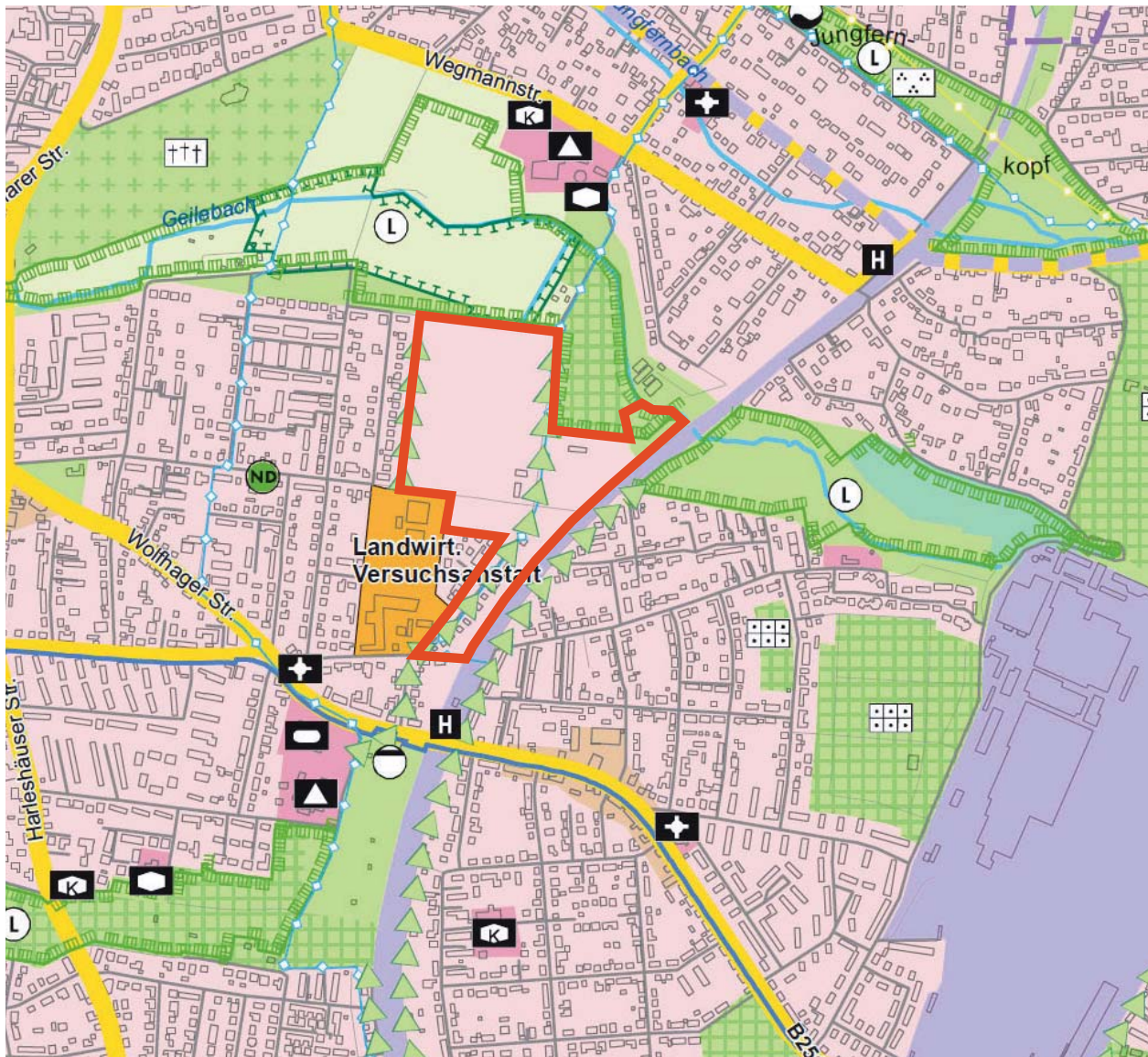


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen FNP 2015 mit Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: ZRK)

Der FNP definiert weiterhin als eines seiner wichtigsten Ziele die Ausweisung von attraktiven Wohnbauflächen zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und zur Erreichung einer ausgewogenen Alters- und Sozialstruktur⁹. Dabei sind bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sowohl Aspekte der Integration in die umgebende Landschaft, die Durchgrünung, der sparsamen Erschließung der Flächen als auch die Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Der Landschaftsplan 2007 des ZRK¹⁰, der in den FNP integriert ist, beinhaltet keine Darstellungen, welche die beabsichtigten baulichen Entwicklungen für das Bebauungsplangebiet oder die Erweiterungsfläche wesentlich beeinträchtigen würden.

Die vom FNP vorgegebenen Ziele für die künftige Entwicklung von Wohnbauflächen können mit der beabsichtigten Planung für das Wohnbaugebiet „Zum Feldlager“ erreicht werden.

Das Plangebiet befindet sich laut Klimafunktionskarte 2009 teilweise in einem Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet sowie in Teilbereichen innerhalb einer Kaltluftabflusszone. Der Größte Teil der Kaltluftabflusszone befindet sich im Bereich des Geilebaches und der direkt daran angrenzenden Grünflächen

⁹ FNP 2007, ZRK, Seite 27

¹⁰ Beschluss der Verbandsversammlung des ZRK vom 04. Juli 2007 sowie Verfügung vom 19.10.2007 des Regierungspräsidiums Kassel

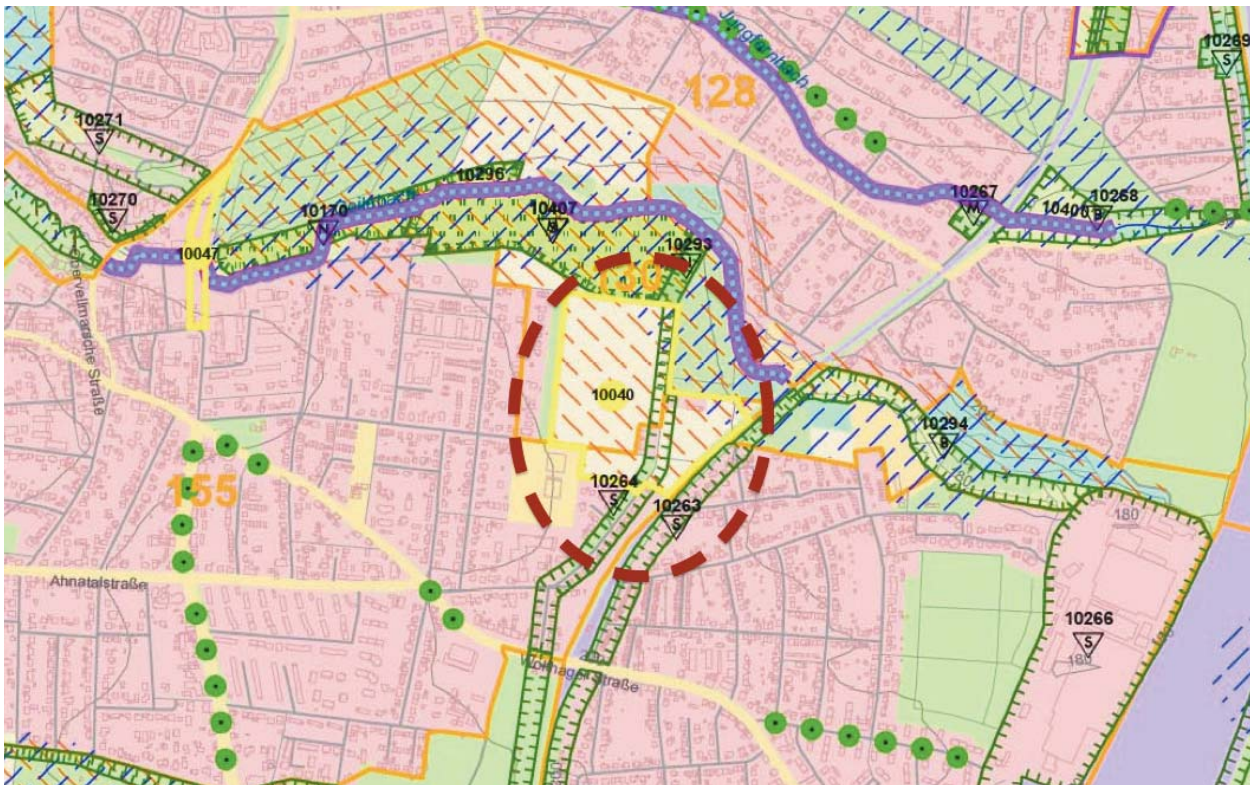


Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsplan ZRK - Maßnahmen, Entwicklungskarte 1 mit Darstellung der Lage des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: ZRK)

sowie der Freizeitgärten im Bereich östlich der Straße zum Feldlager. Gleiches gilt für die Entstehung von Kalt- und Frischluft. Diese findet ebenso hauptsächlich in den o.g. Bereichen statt, so dass durch die Realisierung der Bebauung nur geringfügige Beeinflussungen der Kaltluftentstehung und -ventilation zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist in der Klimafunktionskarte Prognose 2020 als Überströmungsbereich dargestellt (reduzierte Wirkung im bodennahen Bereich; Überströmung partieller Siedlungsbereiche in Luftleitbahnen (s. Abbildung 7).

Der Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel¹¹ enthält für die geplante Wohnbaunutzung im Plangebiet grundsätzlich keine Restriktionen, es werden jedoch negative Auswirkungen auf die stadtrandnahe Erholung, auf Freiräume und die Reduzierung der lokalklimatischen Ausgleichsfunktion sowie das Landschaftsbild erwartet, erheblich negative Auswirkungen werden bezüglich des Umweltgutes Boden prognostiziert aufgrund des Verlustes guter landwirtschaftlicher Böden.

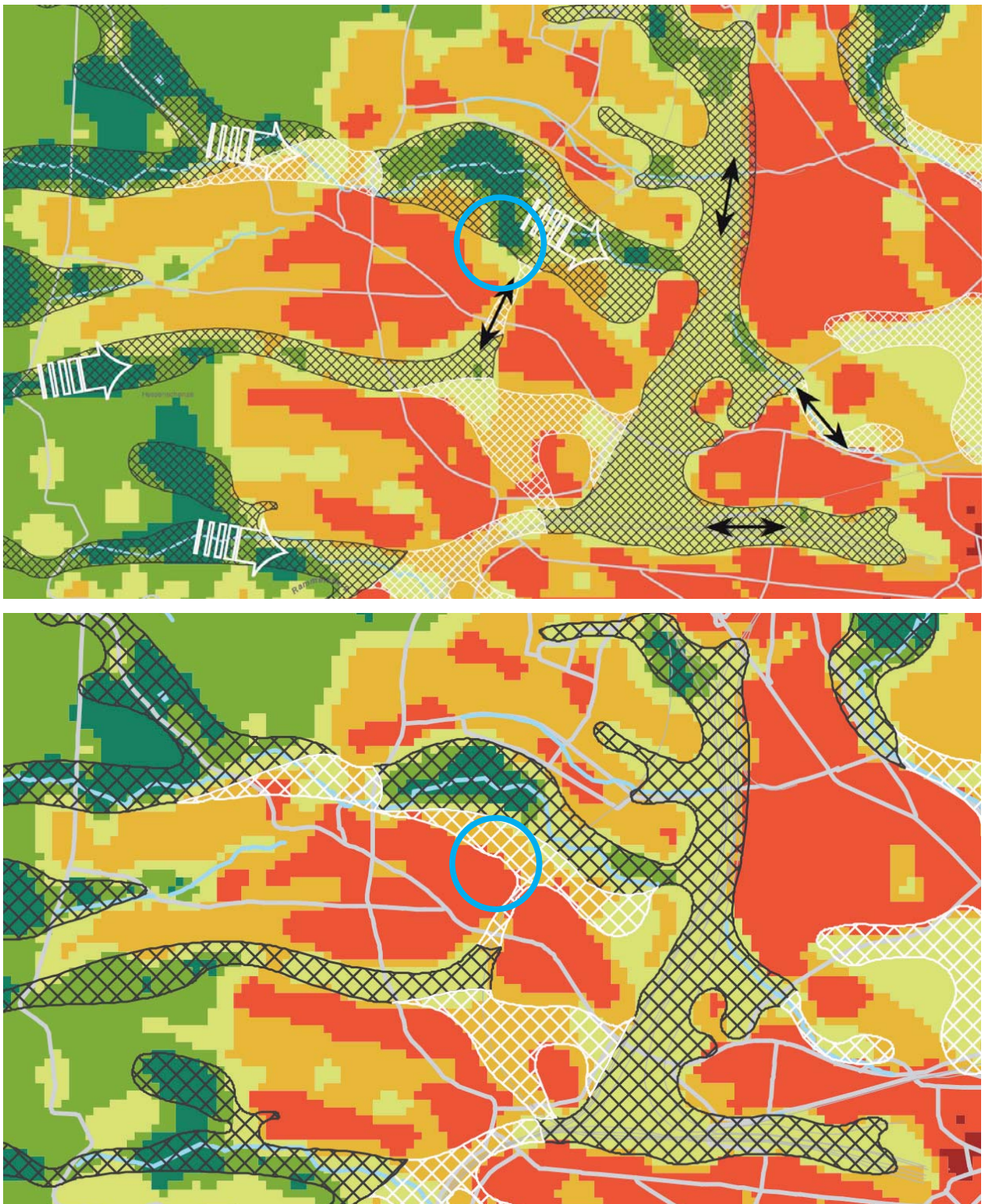
Die Flächen nördlich des Plangebietes ausgehend vom Weg „An den Niederwiesen“ bis hin zum „Geilebach“ sind als potenzielle Kompensationsbereiche dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen an die Wohnbebauung an der Straße „Im Plutsch“ sowie der hier östlich angrenzende Wall wurden als Kompensationsflächen festgesetzt.

3.2.3 Flächenuntersuchung 2006

Die Stadt Kassel hat zur Schaffung eines ausreichenden und hochwertigen Baulandangebotes im Jahr 2006 eine Untersuchung über potenzielle Wohnbauflächen entlang von Schienenwegen erarbeiten lassen. Im Rahmen dieser Untersuchung sind die Flächen im Bereich des Bebauungsplangebietes unter städtebaulichen, verkehrlichen sowie schallschutztechnischen Belangen hinsichtlich einer baulichen Nutzung bewertet worden¹². Mit dieser Untersuchung sind die wichtigen Rahmenbedingungen für eine

¹¹ Zweckverband Raum Kassel (2007): Landschaftsplan

¹² PGN / Stadt Kassel Entwicklungsprogramm Wohnbauland / Flächenuntersuchung, Kassel 2006



Abbildungen 6 und 7: Ausschnitt Klimafunktionskarte - 2009 (oben) und Prognose 2020 (unten) mit Darstellung der Lage des Plangebietes (ohne Maßstab, Quelle: ZRK)

Entwicklung dieser Flächen analysiert und daraus zukünftige Nutzungsmöglichkeiten abgeleitet worden.

Relevant waren unter anderem:

- angrenzende Nutzungen (Erweiterungschancen, Belastungen, Empfindlichkeiten)
- städtebauliche Arrondierung

- Schallimmissionsbelastungen (Schiene und Straße)
- Erschließungssituation
- Grundstücksverfügbarkeit.

Die gutachterliche Bewertung der Fläche „Zum Feldlager“ (Fläche IV Wo 03) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Ein Drittel der untersuchten Fläche Harleshausen - Feldlager befindet sich in städtischem Eigentum. Im südlichen Bereich befindet sich eine Einzelhausbebauung entlang der Straße „Zum Feldlager“, der nördliche Bereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, daher bestehen wenig erhaltenswerte Vegetationsstrukturen.

Die potenzielle Wohnbaufläche liegt innerhalb eines Radius von 600 m um den Bahnhof Harleshausen, die Fußwege sind jedoch aufgrund des bestehenden Inselbahnsteigs wesentlich länger. Der Fußweg von der Einmündung „Zum Feldlager“ / „Niederfeldstraße“ bis zum Treppenzugang des Bahnsteigs auf der Brücke der „Wolfhager Straße“ beträgt bereits ca. 550 m, hinzu kommen noch die Wegelängen im neuen Wohngebiet.

Nach Norden grenzt der Grünzug mit dem Landschaftsschutzgebiet des Geilebachs an, so dass hier wohnungsnah Freiflächen verfügbar sind. Die Grundschule und der Kindergarten Jungfernkopf sind fußläufig auf kurzen und sicheren Wegen erreichbar. An der Wolfhager Straße und im Ortskern Harleshausen befinden sich mehrere Nahversorgungseinrichtungen, jedoch nur mittelbar in fußläufiger Entfernung (ca. 600 - 700 m).“

Im Rahmen der Vorsorgepflicht gegen möglicherweise auftretende schädliche Umwelteinwirkungen auf die neu zu errichtenden Gebäude, wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Belastung aus dem Schienenverkehr sowie des zu erwartenden Kfz-Aufkommens erstellt. Die Schallimmissionspläne zeigen, dass in den überwiegenden Bereichen der Fläche die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete am Tag und in den östlichen Neubauflächen auch in der Nacht eingehalten werden (vgl. Kapitel 7.5.1 Schalltechnisches Gutachten¹³). Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist auf den vorgesehenen Baufeldern bei Berücksichtigung eines Ermessensspielraumes grundsätzlich möglich, entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als WA (Allgemeines Wohngebiet) widerspricht nicht den Ausführungen des oben zitierten Gutachtens.

3.2.4 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100% Erneuerbare Energie Regionen nachkommen und den CO₂ – Ausstoß bis 2030 um 31,3% gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „ENERGIEOPTIMIERTE PLANUNG UND ENERGETISCHE VERBESSERUNG VON WOHN-, GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETEN“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passiv-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebaulichen Verträgen und in Verträgen für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Optimaler Weise sind Gebäude mit Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil

¹³ LK Argus Kassel GmbH in Zusammenarbeit mit LÄRMKONTOR GmbH: Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. IV/65 „Zum Feldlager“, Stand September 2012

durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten.

Das im Klimaschutzkonzept verankerte Umsetzungsprojekt P17 „Ökologisches Bauen und Wohnen in Harleshausen“ bezieht sich hierbei explizit auf den Leuchtturmcharakter in der Planung des Neubaugebiets „Zum Feldlager“ im Hinblick auf innovative rationelle Energieanwendung bei Gebäudewärme, elektrischer Versorgung und Mobilität. Mit ihrem Votum vom November 2012 haben die Stadtverordneten die Stadt Kassel mit der planerischen Umsetzung der Projektziele beauftragt.

3.3 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne

Unmittelbar westlich der Straße „Zum Feldlager“ grenzt der Bebauungsplan Nr. IV/57 „Steinstücker Weg“ mit einer Grünfläche und daneben mit der Festsetzung als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO (WR, II) an das Plangebiet dieses Bebauungsplanes an. Im Süden grenzt eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 4 NW „Harleshausen / Gartenstadt Harleshausen“ M. 1: 5000 ebenfalls mit einem Gebiet das als Reines Wohngebiet festgesetzt ist an diesen Bebauungsplan an. Überschneidungen der Pläne gibt es nicht.

Das betrifft ebenso den Bebauungsplan Nr. IV 8-8 „Feldlager“, der die vorhandenen Kleingärten als „Private Grünflächen - Freizeitgärten“ und die damit verbundenen Nutzungen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB planerisch sichert.

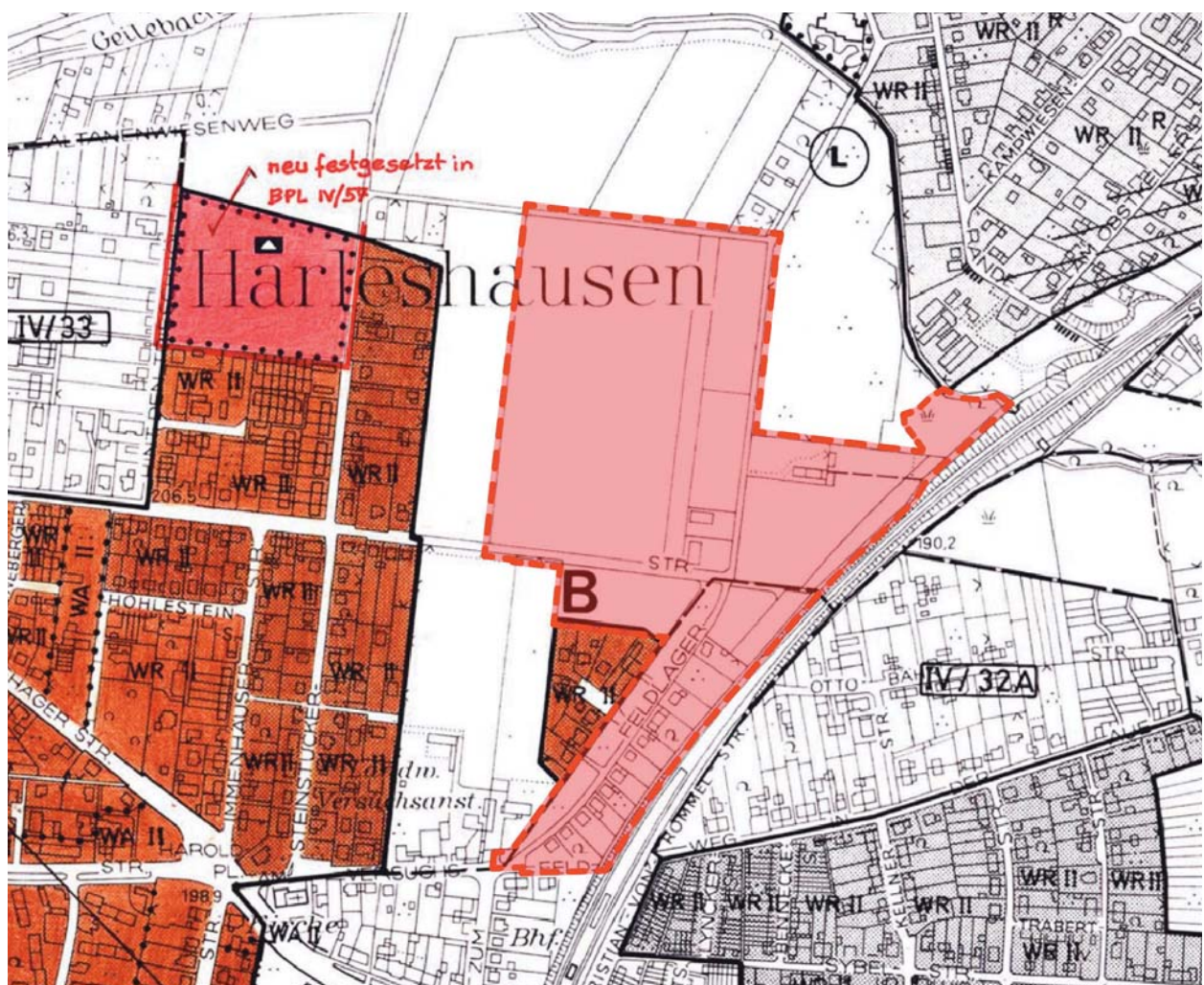


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4 NW – B „Harleshausen/Gartenstadt Harleshausen“ mit Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab)



Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. IV/ 57 „Steinstücker Weg“ (ohne Maßstab)

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Lage und Struktur des Plangebiets



Abbildung 10: Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Kasseler Stadtteils Harleshausen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt von der B 251 der Wolfhager Straße über die Erschließungsstraßen Am Versuchsfeld/Zum Feldlager von Süden bzw. Niederfeldstraße von Westen.

Im Süd-Osten des Plangebietes ist bereits eine weitestgehend lückenlose Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise und mit großen Gartengrundstücken vorhanden. Der westliche Bereich der Straße Zum Feldlager wird geprägt durch einen breiten, den Straßenraum stark aufweitenden Grünstreifen mit prägendem alleearartigem Baumbestand und hierdurch leicht zurückgesetzte Einzelhausbebauung (Einfamilien- und teilweise Mehrfamilienhäuser). Im nördlichen Bereich der Straße Zum Feldlager im Kreuzungsbereich Niederfeldstraße befanden sich zwei gewerblich/landwirtschaftlich genutzte Hallengebäude, die

inzwischen im Eigentum der Stadt Kassel sind und zugunsten der Bauflächen rückgebaut werden. Weiter westlich schließen sich die Flächen des Landesbetriebs Kassel (LHL) unmittelbar an das Plangebiet an. Der nordwestliche Teil des Plangebiets ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzt an einen wallartigen Grünzug, der das Plangebiet von den Siedlungsgebieten im Bereich der Niederfeldstraße bzw. „Im Plutsch“ trennt. Am nördlichen Rand des Gebietes verläuft der Fuß- und Radweg An den Niederwiesen, hier geht der Planbereich in den Grünzug des Geilebaches über, der den nördlichen Ortsrand des Stadtteils Harleshausen bildet. Auf Teilen der hier vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen kann unmittelbar in der Nähe des Plangebiets ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe erfolgen. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Fläche, die mit Freizeitgärten (private Grünflächen) belegt ist und westlich an den Geilebach grenzt. Die Gartenparzellen werden zum Teil über die Straße Zum Feldlager erschlossen.

Den östlichen Abschluss des Plangebietes bildet der Bahnkörper der Bahnstrecke Kassel – Warburg (KBS 2550), der auch den Rand des Stadtteils definiert.



Abbildung 11: Südliche Eingangssituation „Zum Feldlager“



Abbildung 12: vorhandene Mehrfamilienhausbebauung



Abbildung 13: östlich an das Plangebiet angrenzender Bahndamm



Abbildung 14: angrenzende Kleingartensiedlung



Abbildung 15: Landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich des Plangebiets



Abbildung 16: westlich an das Plangebiet angrenzender Wall mit Durchwegung



Abbildung 17 - 20: vorhandene Gebäudetypologien im Plangebiet und im Umfeld

4.2 Verkehr

4.2.1 Äußere Erschließung

Die „Wolfhager Straße“ übernimmt als zentrale Hauptverkehrsstraße im Stadtteil Harleshausen, neben ihrer stadtteilübergreifenden Verbindungsfunktion, eine wesentliche Erschließungsfunktion für die bestehenden, aber auch für die geplanten Nutzungen. Sie tangiert in unmittelbarer Nähe das Bebauungsplangebiet „Zum Feldlager“. Von der „Wolfhager Straße“ erfolgt die Feinerschließung der angrenzenden Wohngebiete über die „Niederfeldstraße“, die „Immenhäuser Straße“, den „Steinstücker Weg“, die Straße „Am Versuchsfeld“ und die Straße „Zum Feldlager“.

Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt als Tempo-30-Zone ausgewiesen.¹⁴

Die „Niederfeldstraße“ ist eine Sammelstraße¹⁵, welche im Westen an die „Wolfhager Straße“ und im Osten direkt an das Plangebiet anschließt. Nach RAST 06 charakterisiert sich eine Sammelstraße eher durch überwiegende Wohnnutzung und undefinierte Straßenräume. Die Länge der Straße variiert zwischen 300 m und 1.000 m und die Verkehrsstärke zwischen 400 Kfz/h und 800 Kfz/h.¹⁶

Begegnungsverkehr ist im vorhandenen Straßenraum möglich, da dieser über einen ausreichend breiten Querschnitt verfügt. Im Einmündungsbereich zum Gebiet des Bebauungsplanes ist die Straße nur noch für Fußgänger / Radfahrer und landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben.

¹⁴ § 45 StVO / VWV- StVO Zeichen 274-1 / 274-2

¹⁵ Definition nach RAST 06, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Köln 2007, S. 40

¹⁶ RAST 06, a.a.O., S. 40

Die „Immenhäuser Straße“ und der „Steinstücker Weg“ verlaufen in Nord-Süd-Richtung und grenzen im Norden an die „Niederfeldstraße“. Beide fallen mit der Straße „Zum Feldlager“ unter die Kategorie Wohnstraße. (Ausschließlich Wohnen; geringe Längsentwicklung bis ca. 300 m; Verkehrsstärke unter 400 Kfz/h).¹⁷ Im Süden grenzt die „Immenhäuser Straße“ an die „Wolfhager Straße“. Durch die verhältnismäßig schmalen Gehwege (ca. 1 m) bietet sie für Fußgänger sehr wenig Bewegungs- und Aufenthaltsqualität. Der „Steinstücker Weg“ mündet in die Straße „Am Versuchsfeld“, welche im Osten als Einbahnstraße ausgewiesen ist. Parkmöglichkeiten sind im Straßenraum vorhanden.

Die Straße „Am Versuchsfeld“ kreuzt die Straße „Zum Feldlager“. Diese mündet südlich von „Am Versuchsfeld“ in die „Wolfhager Straße“. Nördlich grenzt sie in Süd-West Richtung an die „Niederfeldstraße“. Südlich von „Am Versuchsfeld“ fällt der Straßenraum sehr breit aus, nördlich verengt sich dieser zugunsten einer Grünfläche mit Alleebepflanzung.

4.2.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die aus Richtung Süden kommende Straße Zum Feldlager und über die Niederfeldstraße von Westen.

Beide Straßen führen in das Plangebiet und transformieren sich im Bereich des Plangebietes in wirtschaftswegartige Erschließungsflächen, die im Bestand vorwiegend als Verbindungswege für Freizeitaktivitäten und zur Erholung genutzt werden (Spaziergänger, Auslauf für Hund, Erschließung der Kleingärten). Nördlich wird das Gebiet von der Straße An den Niederwiesen begrenzt, die ebenfalls den Charakter eines Wirtschaftsweges hat.

Die Straße „Zum Feldlager“ ist bisher nicht ausgebaut, mit der Herstellung des Neubaugebietes wird sie als Erschließungsstraße hergestellt werden, die Anlage eines Gehweges ist vorgesehen.

4.2.3 Verkehrsbelastung (Motorisierter Individualverkehr)

Die Ausweisung neuer Baugebiete hat in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im bestehenden angrenzenden Straßennetz zur Folge. Aus diesem Grund sind Ende Oktober bzw. Anfang November 2010 Verkehrserhebungen im erweiterten Plangebiet durchgeführt worden¹⁸. Die Erhebungen umfassten einerseits die Betrachtung der Belastung des Straßennetzes in 24/h, andererseits wurden die Knotenströme in den relevanten Spitzenstunden erhoben.

Die Untersuchung zeigt, dass durch die Planung mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist und dass die voraussichtliche Belastung der einzelnen Straßen und Knotenpunkte jedoch grundsätzlich verträglich bzw. dem Charakter der Straßen entsprechend ist. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den aus dem neuen Baugebiet entstehenden Verkehr ist somit im derzeitigen Straßenraum verkehrstechnisch kompensierbar.

Die Ergebnisse der Verkehrserhebung sind in die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte schalltechnische Untersuchung¹⁹ eingeflossen.

Ziel der Erhebung ist es gewesen, das im erweiterten Plangebiet der Strukturuntersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen mit den Daten der Verkehrsmengenerhebung abzugleichen, um zu erkennen, ob die vorgesehenen Nutzungen einer umweltverträglichen Verkehrsabwicklung entsprechen. Auch kann durch die Erhebung eine erste Überprüfung der Leistungsfähigkeit bzw. der Dimensionierung des Straßennetzes erfolgen.

Im Ergebnis zeigt sich folgendes:

¹⁷ Definition nach RASSt 06, a.a.O., S. 38

¹⁸ Büro infra-net im Auftrag der Stadt Kassel, Bebauungsplan Nr. IV/65 „Zum Feldlager“, Untersuchung zum Verkehrsaufkommen, Stand: Nov. 2010

¹⁹ LK Argus Kassel GmbH in Zusammenarbeit mit LÄRMKONTOR GmbH: Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. IV/65 „Zum Feldlager“, Überarbeitung Stand Oktober 2015

Die Einmündung der „Niederfeldstraße“ in die „Wolfhager Straße“, relativ weit entfernt vom Plangebiet, wird mit 624 Kfz/24 h wenig belastet.

Die „Immenhäuser Straße“ hingegen ist mit 1042 Kfz/24 h mit Abstand am meisten frequentiert. Dies begründet sich vermutlich durch den Charakter der Straße als zentrale Erschließungsstraße für die nach Norden angrenzenden, bestehenden Quartiere.

Mit 277 Kfz/24 h ist die Straße „Zum Feldlager“ am geringsten belastet.

Allgemein ist jedoch anzumerken, dass alle Straßen im Plangebiet im Bestand sehr gering belastet sind. Der bauliche Querschnitt der Straßen ist für eine Belastung von < 400 Kfz/h bis zu 800 Kfz/h ausgelegt. Dieser Wert wird an der Straße „Zum Feldlager“ in 24 h nicht erreicht.

Auf Grundlage der oben genannten Verkehrserhebung der derzeitigen Verkehrsbelastung wurde eine Abschätzung gem. Bosserhoff²⁰ erstellt, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen nach einer Bebauung des Plangebietes darzustellen.

Es wird angenommen, dass das Bebauungsgebiet nur über die Straßen „Niederfeldstraße“ und „Zum Feldlager“ erschlossen wird. Weiterhin wird angenommen, dass sich der zusätzliche motorisierte Individualverkehr wie folgt auf die erwähnten Straßen verteilt:

- Zum Feldlager 80 %
- Niederfeldstraße 20 %

Die Zählstellen Z 1 und Z 2 befinden sich beide im Verlauf der Straße „Zum Feldlager“ und erfahren daher künftig die gleiche zusätzliche Verkehrsbelastung.

Die „Niederfeldstraße“ (Z 3) bindet im Osten direkt an die „Wolfhager Straße“ an. Jedoch ist die „Wolfhager Straße“ über die „Immenhäuser Straße“ (Z 4) schneller zu erreichen und wird daher bevorzugt.

Es erfolgt also eine weitere Aufteilung innerhalb des Anteils von 20 % der Verkehrslast für die „Niederfeldstraße“. Davon entfallen 80 % auf die „Immenhäuser Straße“ (Z 4) und 20 % auf die „Niederfeldstraße“.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Prognose der Minimal- und Maximalbelastungen unter Berücksichtigung der oben erwähnten Verteilung der Verkehrsströme je Zählstelle dar.

Abschätzung des Verkehrsaufkommens im Gebiet "Zum Feldlager" (Kfz/24 h)								
Gebiet	Zum Feldlager (80%)*				Niederfeldstraße (20%)*			
	Querschnitt Zum Feldlager Z 1		Querschnitt Zum Feldlager Z 2		Querschnitt Niederfeldstraße Z 3 (20%)**		Querschnitt Immenhäuser Straße Z 4 (80%)**	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Bestand	694		277		624		1042	
B-Plan	182	355	182	355	9	18	36	71
Summe Min. - Max.	876	1049	459	632	633	642	1078	1113

*geschätzte Verteilung des ankommenden Verkehrs aus dem B-Plan-Gebiet

** Anteil von 20% Niederfeldstraße

Abbildung 21: Tabelle zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens im Gebiet „Zum Feldlager“ (Kfz/24h)

Wie aus obiger Tabelle hervorgeht, ist keine der untersuchten Straßen einer für ein Wohngebiet übermäßig hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt.

Der Spitzenwert liegt dabei rechnerisch an Zählstelle Z 4 „Immenhäuser Straße“ in einer Größenordnung von min. 1.078 Kfz/24 h bis max. 1113 Kfz in 24 h. Bezogen auf die Spitzenstunde, die in der Regel 10 % des Gesamtverkehrsaufkommens einer Zählstelle beträgt, dürften ca. 107 Kfz/h bis 111 Kfz/h auftreten.

20 Ermittelt durch Büro infra-net mit Ver-Bau, Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung (FGSV) © Dr. Bosserhoff

An der Zählstelle Z 1 „Zum Feldlager“ (Richtung „Wolfhager Straße“) liegt der Belastungswert zwischen 876 Kfz/24 h und 1049 Kfz/24 h. Bezogen auf die Spitzenstunde dürften ca. 107 Kfz/h bis 111 Kfz/h an dieser Zählstelle auftreten.

Geringe Zuwächse am Verkehrsaufkommen sind an der Zählstelle Z 2 „Zum Feldlager“ zu erwarten. Hier liegt der Belastungswert zwischen 459 Kfz/24 h und 639 Kfz/24 h. Bezogen auf die Spitzenstunde dürften ca. 45 Kfz/h bis 63 Kfz/h an dieser Zählstelle auftreten.

Die geringsten rechnerischen Zuwächse am Verkehrsaufkommen sind an der Zählstelle Z 3 „Niederfeldstraße“ zu erwarten. Hier liegen die Belastungswerte zwischen 633 Kfz/24 h und 642 Kfz/24 h. In der Spitzenstunde dürften ca. 63 Kfz/h bis 64 Kfz/h diesen Querschnitt befahren.

Nach Addition der derzeitigen Verkehrsbelastung und der abgeschätzten zukünftigen Verkehrsmenge ist festzustellen, dass die durch eine Bebauung des Plangebietes entstehende Verkehrsbelastung als unbedenklich für das Straßennetz zu betrachten ist.

Die Prognose des Verkehrsaufkommens bildet die Grundlage für die schalltechnische Untersuchung, die zur Abschätzung schädlicher Umweltauswirkungen resultierend aus dem künftig auftretenden Straßenverkehr dient.

4.2.4 Öffentlicher Nahverkehr

Südlich des Plangebiets befindet sich der Haltepunkt der RegioTram „Kassel-Harleshausen“, der von den RegioTram-Linien RT3 (Kassel – Hofgeismar-Hümme) und RT4 (Kassel – Wolfhagen) sowie den Buslinien 18, 19 und 24 bedient wird. Im weiteren Verlauf der Wolfhager Straße befindet sich außerdem die Haltestelle „Haroldplatz“, die von den o.g. Buslinien bedient wird. Diese Haltestelle ist jedoch in relativ weiter Entfernung zum Plangebiet gelegen, so dass sie nicht in angemessener Art und Weise zur Erschließung beitragen kann.

Mit der angestrebten baulichen Entwicklung des Plangebiets ist eine Verbesserung der Zugänglichkeit des RegioTram-Haltepunkts am Harleshäuser Bahnhof sowie die Schaffung von Pkw- und Fahrradstellplätzen angestrebt, um die neuen Bauflächen optimal an den ÖPNV anzubinden.

4.2.5 Fußgänger- und Radverkehr

Entlang der Straße „Zum Feldlager“ zieht sich eine stadtteilverbindende Fuß- und Radwegeverbindung durch das Plangebiet. Eine Führung des Radverkehrs auf gesonderten Radwegen findet nicht statt. Der Radverkehr wird im vorhandenen Straßenraum geführt.

4.3 Versorgung, soziale Infrastruktur

Die Lage des Plangebiets innerhalb des Stadtgebietes Kassel sowie im Stadtteil Harleshausen bedingt ein umfangreiches Infrastrukturangebot im Umkreis des Gebiets. Insgesamt bietet Kassel alle Arten von Bildungs- und Sozial-Infrastruktur bis hin zur Universität. Die Stadtteilangebote sowie die gesamtstädtischen Angebote sind entweder im Nahbereich fußläufig oder per Fahrrad und ÖPNV erreichbar. So befinden sich Kita, Hort und Grundschule am Jungfernkopf in 500 m, Kita Carlsdorferstraße in 850 m und Ernst-Leinius-Grundschule in ca. 600 m Entfernung.

Alle Waren des periodischen Bedarfs sind im Ortskern Harleshausen zu erhalten, die Nahversorgung ist somit vorhanden.

4.4 Naturräumliche Situation, Umweltbedingungen

4.4.1 Hydrogeologische Verhältnisse²¹

Der Baugrundaufbau im Plangebiet ist geprägt durch überwiegend schwach sandige, schwach tonige Schluffe der Löß- und Lößlehmschichten und den darunter folgenden Schluff, Ton- und Tonsteinschichten des Oberen Buntsandsteins (Röt) in verschiedenen Verwitterungsgraden. Die vorhandenen bindigen Böden neigen bei Wasserzutritten zu rascher und tiefreichender Durchfeuchtung und Aufweichung, da das Wasser nur langsam im Untergrund versickern kann bzw. bereichsweise auf den Tonböden einstaut. Freies zirkulierendes Grundwasser wurde auf dem Grundstück nicht angetroffen.

Durch die Bebauung wird infolge der Versiegelung der natürlichen Geländeoberfläche (Dach- und Hofflächen) und der Ableitung des Niederschlagswassers von befestigten Oberflächen (Verkehrswege) die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser verringert und dadurch die Grundwasserneubildung im Baugebiet selbst eingeschränkt. Da die Höhenlage des Grundwasserspiegels auch von der Grundwasserneubildung auf den bisher unbebauten Flächen selbst abhängig ist, ist es als wahrscheinlich anzusehen, dass der mittlere Grundwasserspiegel als Folge der abschnittswisen Erschließung und Bebauung des Gebietes leicht absinkt. Diese Beeinflussung des lokalen Grundwasserhaushaltes ist unvermeidlich, sie muss als Folge der Bebauung in Kauf genommen werden.

Aufgrund dieser festgestellten Untergrundverhältnisse (schwach durchlässige Schluff- und Tonböden) ist davon auszugehen, dass bei Unterkellerung in den Baugruben oder Leitungsgräben voraussichtlich nur geringe Wassermengen anfallen (vorwiegend schichtgebundenes „schwebendes“ Grundwasser bzw. Sickerwasser), die problemlos mit einer offenen Wasserhaltung gefasst werden können. Aufgrund der stark wassergesättigten bindigen Böden mit Sandanteilen wird im Bodengutachten auf Probleme der Standsicherheit porenwassergesättigter Böschungen verwiesen, wenn keine vorlaufende Entwässerung der sandig durchzogenen bindigen Schichten z.B. durch mehrere aus Schachtringen aufgebauten Pumpensümpfen in mehreren Eckbereichen der Baugrube stattfindet. Bei der Ausführung von Kellergeschossen ist davon auszugehen, dass die erdberührten Wandflächen innerhalb dieser Bereiche häufig durch Grund- oder Sickerwasser eingestaut sein werden. Daher wird empfohlen, zum Schutz gegen das Grund- und Sickerwasser „schwarze“ oder „weiße“ Wannens auszubilden.

4.4.2 Klima/Lufthygiene

Hinsichtlich der klimatischen Situation im Plangebiet selbst liegen keine detaillierteren Angaben vor als die in der Klimafunktionskarte des Zweckverbandes 2009 enthaltenen. Danach sind die bestehenden Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiete gekennzeichnet. Für die umliegenden Siedlungsbereiche ist jedoch davon auszugehen, dass sie als Siedlungs- oder Stadtklimatop zu klassifizieren sind, in denen durch in Teilbereichen vorhandene starke Oberflächenversiegelung (Verkehrsflächen, sonstige versiegelte und überbaute Bereiche) Erwärmungen und geringer Luftaustausch auftreten können, die aufgrund der im Plangebiet und seinem Umfeld vorhandenen Durchgrünung und Luftschneisen jedoch abgemildert werden. Wesentliche, z. T. bereits in Umsetzung befindliche Pflege- und Entwicklungsziele sind u. a. die Entwicklung des Geilebachs als überwiegend naturnahes Gewässer mit begleitenden Ufersäumen und -gehölzen, die Sicherung/Weiterentwicklung eines Vegetationsmosaiks aus Gras-/Staudenfluren und Gehölzen, die Sicherung und Entwicklung des Talraumes als Grünzug, die Sicherung und gestalterische Aufwertungen der das Geilebachtal querenden Fuß-/Radwege entsprechend ihrer Bedeutung als stadtteilverbindende Wege sowie die Sicherung einer angemessenen öffentlichen Durchlässigkeit des nördlichen und südlichen Talrandes (Ausblickssituationen) und die Gestaltung angemessener Siedlungsränder²².

21 vgl. Dr.-Ing. Jürgen Henne Ingenieurbüro für Geotechnik: Baugrunderkundung, Beurteilung und allgemeine Bebaubarkeit eines Neubaugebietes Kassel - Harleshausen, „Zum Feldlager“, Stand 26.4.2011

22 vgl. Zweckverband Raum Kassel (2007): Landschaftsplan

4.4.3 Biotopstruktur, Avifauna

Für das Gebiet wurde im Juli 2011 eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Flächennutzungen sowie eine naturschutzfachliche Einschätzung des Bestands erstellt²³.

Im Wesentlichen wird das Plangebiet von Ackerflächen sowie – im südlichen Bereich entlang der Erschließungsstraße „Zum Feldlager“ – durch Siedlungsflächen mit Bebauung aus den vorwiegend 1950iger und 1960iger Jahren bestimmt. Die Schutzwürdigkeit der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume wurde im Rahmen der Grünordnungsplanung in Anlehnung an die Wertpunkte des jeweiligen Biotoptyps nach der Hessischen Kompensationsverordnung²⁴ klassifiziert. Hinsichtlich Arten- und Biotopschutz weisen die vorhandenen Lebensräume des Untersuchungsgebiets überwiegend nur eine geringe oder keine Schutzwürdigkeit auf. Lediglich die Linden-Allee des die Straße Zum Feldlager begleitenden Grünstreifens und der Gehölzbestand angrenzend an den Geilebach sind besonders schutzwürdig.

Für die Avifauna hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung, da es sich fast ausschließlich um Siedlungsraum und intensiv genutzte Ackerflächen handelt, letztere sind nicht weiträumig genug um von der gefährdeten Feldlerche als Brutgebiet angenommen zu werden, auch Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden nicht erwartet. Die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten zählen im Bereich der bestehenden Bebauung zum Spektrum der regulären und weit verbreiteten Brutvogelarten wie Rotkehlchen, Amsel, Meisenarten, Sperling, Grünfink.

4.4.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Planbereich selbst nicht vorhanden, jedoch grenzt das Plangebiet nördlich unmittelbar an den Landschaftsraum Mittleres Geilebachtal an, der Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Stadt Kassel ist. Als besondere Lebensräume und Landschaftselemente sind die Ufergehölze entlang des Geilebachs geschützt. Als Erhaltungsziele formuliert der Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel die Freihaltung des überwiegenden Teils des Talraumes aus klimatischen und landschaftsgestalterischen Gründen, den Erhalt / die Sicherung der vorhandenen landwirtschaftlichgartenbaulichen Nutzungen, Sicherung / Entwicklung nachhaltiger standortangepasster Nutzungsformen sowie in erosionsgefährdeten Bereichen Ackernutzung nur in Verbindung mit erosionshemmenden Maßnahmen.

4.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Randbereich südlich des Geilebachtals mit seinem begleitendem Grünzug und den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Grünzug liegt als Band zwischen den Siedlungsflächen des Ortskerns Harleshausen und dem nach Norden ansteigenden Gelände des Jungfernkopf. Die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind im Bestand entweder gärtnerisch gestaltet oder werden landwirtschaftlich genutzt. Besondere Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gehen von dem Gebiet im nördlichen Bereich im Übergang zwischen vorhandener Bebauung, Kleingärten/Geilebachverlauf und den landwirtschaftlichen Flächen aus. Markant ist der am westlichen Rand vorhandene begrünte Erdwall, der das Plangebiet vom westlich daran angrenzenden bestehenden Siedlungsbereich „Im Plutsch“ trennt sowie die Lindenallee in der Straße Zum Feldlager (Bestandteil des documenta-Kunstwerks 7000 Eichen). Im Bestand vermittelt das Plangebiet insgesamt einen heterogenen Eindruck mit in Teilen undefinierten Siedlungsrändern und intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen, Wirtschaftswegen/teilausgebauten Erschließungsflächen, unterbrochenen Grünverbindungen sowie Übergangsbereichen zwischen Siedlung und freier Landschaft.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 200 m üNN und ist leicht nach Nordosten geneigt: Es fällt von ca. 197 m üNN. im Nordwesten bzw. 200 m üNN im Südwesten bis auf ca. 185 m üNN. im Nordosten (Bereich am Geilebach/Lage des geplanten Regenrückhaltebeckens).

²³ planungsgruppe grün: Grünordnungsplan „Zum Feldlager“ B-Plan Nr. IV / 65, Anlage 1 zum Umweltbericht u. Grünordnungsplan

²⁴ Kompensationsverordnung - KV vom 12. November 2010 (GVBl. 2010 S. 635)

4.6 Eigentumsverhältnisse

Die unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt Kassel, eine Fläche von ca. 6,5 ha wurde im Rahmen der Umlegung seitens der Stadt Kassel erworben. Bei den bebauten Flächen östlich der Straße Zum Feldlager handelt es sich um 11 in Privatbesitz befindliche Grundstücke.

4.7 Entwicklungsziele

Aufgrund der Lage des Gebiets innerhalb eines bereits durch Wohnnutzung geprägten Stadtquartiers/ Stadtteils mit Nahversorgungseinrichtungen und guter sozialer Infrastruktur sowie aufgrund der bereits in Teilen vorhandenen Erschließung, bietet sich der Standort zur Schaffung eines attraktiven urbanen Wohngebiets in landschaftlich reizvoller Lage an. Durch die geplante wohnbauliche Entwicklung wird an bereits bestehende Strukturen angeknüpft und es erfolgt eine Abrundung und Verknüpfung bereits bestehender Siedlungsstrukturen. Bislang unbebaute Flächen sollen zu Wohnbauflächen entwickelt werden, gleichzeitig werden bereits vorhandene Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan zielt auf die Schaffung eines differenzierten und modernen Wohnungsangebotes, insbesondere zukunftsfähige Wohnformen für unterschiedliche Nachfragergruppen wie barrierefreies Wohnen vor dem Hintergrund der demografischen Wandlungsprozesse, die Förderung von Eigentum, z. B. in Form von Starterwohnungen für Berufseinsteigende oder attraktives Wohnen für junge Familien auf der eigenen Parzelle mit Garten. Die Stadt Kassel unterstützt die Bildung von Wohneigentum in besonderer Weise. Im Bereich südlich der Niederfeldstraße wird daher eine Fläche für Baugruppen bereitgehalten. Diese Wohnform bedarf in der Phase der Gruppenfindung einer langen Vorlaufzeit. Die Stadt Kassel gibt daher auf dieser Fläche Baugruppen Optionen für ein Grundstück, um in dieser gewährten Zeit handlungsfähig zu werden. Zur Herstellung dieses Wohnungsmixes soll der Bebauungsplan den städtebaulichen Rahmen setzen, jedoch noch ausreichend Spielraum für die konkrete Umsetzung ermöglichen.

Der Bebauungsplan dient daher der planungsrechtlichen Sicherung einer Entwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet (Lindenallee) sollen planungsrechtlich dauerhaft gesichert und um weitere zu entwickelnde Bereiche ergänzt werden.

Angestrebt wird die Schaffung einer flächensparenden Siedlungsstruktur durch vorwiegend kompakte Gebäudestrukturen mit Mehrfamilienhäusern und verdichteten sowie auch freistehenden Einfamilienhäusern, um insgesamt eine Nutzungs- und Wärmedichte zu erreichen, die eine energieeffiziente Wärmeversorgung rentabel macht und auf Bedarfsdeckung durch erneuerbare Energien ausgelegt wird.

Mit dem Bebauungsplan wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB angestrebt, die soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und einen Beitrag leistet zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Daher soll bei der städtebaulichen Konzeption und Umsetzung im Rahmen des Bebauungsplans den Gesichtspunkten des Klimaschutzes besonders Rechnung getragen werden, u. a. durch Südausrichtung der Gebäude, Vermeidung von Verschattung, Verbot der Verwendung klimabeeinflussender Heizstoffe und Festsetzungen zum Einsatz regenerativer Energien bzw. CO₂-sparender Energieversorgung.

Trotz der mit einer Umsetzung der Planung verbundenen Veränderungen durch die unvermeidlichen baulichen Eingriffe soll auch künftig ein leistungsfähiger Naturhaushalt und die vorhandene Artenvielfalt erhalten sowie ein neuer qualitätsvoller Lebensraum für die künftigen Bewohner geschaffen werden.

Dafür sind folgende Randbedingungen im Rahmen der städtebaulichen Konzeption und planungsrechtlichen Umsetzung durch den Bebauungsplan zu erfüllen:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen
- Geringe Erschließungsflächen und Anbindung an die bestehende Infrastruktur

- Minimierung des Primärenergieverbrauchs, Reduzierung der CO₂-Emissionen und Transmissionswärmeverluste, Einsatz von erneuerbaren Energien
- Anbindung an den ÖPNV²⁵.

²⁵ vgl. Fraunhofer Institut Für Bauphysik (IBP), Abteilung Energiesysteme, Standort Kassel et al.: IBP-Bericht ES-342 01/2014, Innovatives Wärmeversorgungskonzept für die zeitgemäße Siedlung „Zum Feldlager“, Stand 14.7.2014

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Zielsetzung

Das geplante Quartier verbindet ökologische Anforderungen mit ökonomischen Vorteilen für den öffentlichen Sektor und die privaten Bauherren: Eine flächensparende Erschließung, energieeffiziente Gebäudetypen, ein kompaktes, robustes und gleichzeitig flexibles städtebauliches Grundkonzept in Kombination mit einem innovativen Energiekonzept bieten die Grundvoraussetzung für ein nachhaltiges neues Stadtquartier und zukunftsorientierte Investitionen aller Beteiligten. Durch die Bebauung der bislang unbebauten Flächen nördlich und südlich der Niederfeldstraße werden die vorhandenen Siedlungsstrukturen im nördlichen Bereich des Kasseler Stadtteils Harleshausen ergänzt und abgerundet. Hierbei wird eine kompakte Bebauung, effiziente Erschließung und maßvolle bauliche Dichte der Siedlungsflächen angestrebt, um ein Bauflächenangebot innerhalb des bestehenden Stadtgebietes zu schaffen und hierdurch bestehende Infrastrukturangebote zu sichern sowie eine effiziente und regenerative Energieversorgung zu ermöglichen.

5.2 Erschließung

Der Entwurf setzt auf eine flächensparende Erschließung. Das Gebiet wird aus südlicher Richtung von der Wolfhager Straße aus über die Straße Zum Feldlager erschlossen, aus westlicher Richtung über die Niederfeldstraße, die ebenfalls in die Wolfhager Straße mündet. Die innere Erschließung des Baugebiets soll in einem horizontalen und vertikalen Raster zu den Gebäuden angeordnet werden. Drei parallel zur



Abbildung 22: Erschließungskonzept

Bebauung verlaufende öffentliche Anliegerstraßen sowie eine in Teilen nur für Fußgänger durchlässige untergeordnete Verbindungsstraße (Wohnweg), erschließen die einzelnen Grundstücke. Vier in Nord-Süd-Richtung verlaufende Anliegerstraßen verbinden die Straßen untereinander und binden an die vorhandenen Sammelstraßen Zum Feldlager und Niederfeldstraße an. Die Straße Zum Feldlager geht nördlich in einen Feldweg über, der den Geilebach Richtung Stadtteil Jungfernkopf quert und als stadtteilverbindende Fuß- und Radwegverbindung dient. Gleichzeitig wird hierüber das vorhandene nordöstlich des Plangebietes liegende Freizeitgartengelände erschlossen.

Dieser Erschließungsweg wird in seiner jetzigen Form und Nutzung ebenso beibehalten wie der nördlich des Plangebiets verlaufende, für den Kfz-Verkehr nicht freigegebene Weg An den Niederwiesen. Auch die Erschließungssituation der südlich im Plangebiet vorhandenen Einzelhausbebauung bleibt erhalten.

Als Fuß- und Radverbindungen sind zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegespangen östlich und westlich des nördlichen Quartiersbereichs sowie zwei Wegeanbindungen im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche (Extensivrasen) geplant, zusätzlich ist eine Wegeverbindung zum Geilebach bzw. Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen.

Die grundsätzlich bereits vorhandene ÖPNV-Anbindung des Quartiers wird über eine geplante neue fußläufige Anbindung des RegioTram-Haltepunkts am ehemaligen Bahnhof Harleshausen optimiert: vorgesehen ist ein direkter Zugang zum Haltepunkt über eine Unterführung und Rampe und eine „Fläche für Nahmobilität“ mit Pkw- und Fahrradstellplätzen („Bike/Park and Ride“). Über die Unterführung wird auch das östlich des Bahndamms vorhandene Wohnquartier angebunden.

Dem Anspruch an das individuelle Mobilitätsbedürfnis wird über ein ausreichendes Angebot an oberirdischen / erdgeschossigen Stellplätzen Rechnung getragen. Jeder Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz auf der Parzelle oder in einer Sammelstellplatzanlage zugeordnet. Die Einfamilienhausgrundstücke (Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser) erhalten durch Anordnung einer Garage oder eines Carports in der Tiefe des Grundstücks die Möglichkeit mindestens eines zweiten „gefangenen“ Stellplatzes. Darüber hinaus sind Besucherstellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen oder auch in den Anliegerstraßenabschnitten ohne Grundstückszufahrten.

5.3 Bebauung

Das baustrukturelle Konzept für das neu zu entwickelnde Wohnquartier basiert auf drei zukunftsweisenden Aspekten: Kompaktheit, energetische Optimierung und Flexibilität.



Abbildung 23: Bebauungskonzept

Die angestrebte Kompaktheit bezieht sich zum einen auf die Ausnutzung der einzelnen Parzelle aber auch auf die Möglichkeit der Bebauung von Baufeldern und Bildung von Nachbarschaften, z. B. durch Reihung und Gruppierung von Gebäuden. Die städtebauliche Struktur ist hierbei so angelegt, dass jede Parzelle unabhängig von der Bautypologie ähnlich organisiert ist mit einer „Adresse“ zur Straße, der Möglichkeit eines Stellplatzes auf dem Grundstück oder in der Nähe des Grundstücks (Sammelparken) sowie einem von Süden oder Osten und Westen besonnten – privaten – Gartenbereich. Die Kompaktheit der Architektur findet sich in vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden, die als Reihe/Gruppe oder Doppelhaus bzw. Mehrfamilienhaus ein günstiges A/V-Verhältnis und damit geringe Transmissionswärmeverluste über die Gebäudehülle aufweisen. Dieses Prinzip wird nur zum nördlichen Gebietsrand hin gelockert, da hier aus klimatischen Gründen eher niedrige Einzelhäuser vorgesehen sind.

Eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden/Südwesten ermöglicht solare Gewinne und verbessert die Energiebilanz des Quartiers. Zur Gebäudeheizung soll die Verwendung fossiler Brennstoffe vermieden werden, ein optimales Zusammenwirken von Wärmeverlustminimierung durch Dämmung und Wärmegewinnung durch den Einsatz regenerativer Energien wird angestrebt. Das Ziel ist somit die Optimierung von Gebäudehülle und Gebäudetechnik in Kombination mit einem innovativen zentralen Versorgungssystem durch Erdwärmenutzung und ein Nahwärmenetz, so dass eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung des Gebietes erfolgt.

Die Flexibilität der städtebaulichen Struktur eröffnet unterschiedliche Nutzungsoptionen und Gebäudetypen. Anzustreben ist eine hohe Gestaltqualität und eine möglichst zeitlose Architektur, die anpassungsfähig ist. So sollten barrierefreie Wohnungen im Geschosswohnungsbau entlang der Niederfeldstraße oder als Einliegerwohnungen im gesamten Quartier ebenso vorgesehen werden, wie die Möglichkeit des Zusammenlegens von Wohnungen oder des gemeinschaftlichen Wohnens, beispielsweise als selbstorganisiertes generationenübergreifendes oder auch betreutes Wohnen. Zuschnitt und Größe der einzelnen Baufelder sowie das in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungssystem ermöglichen ein flexibles Reagieren auf die Nachfrage: Das „Starterhaus“ auf kleinem Grundstück ist ebenso möglich wie das Stadthaus mit Einliegerwohnung oder das Einfamilienhaus mit Nutzgarten. Das Grundprinzip lautet somit „Kopplung, Gruppierung und Auseinanderziehen“, angestrebt wird eine Mischung der Gebäudetypen als Wechsel zwischen Einzel- und Doppelhäusern in Kombination mit Hausgruppen (z. B. als Reihen- oder Kettenhäuser) und einzelnen Mehrfamilienhäusern. In verschiedenen Bereichen des Quartiers können Baufelder für Baugemeinschaften angeboten werden, die diese Bereiche auf vergleichsweise kleinen Parzellen und mit gemeinschaftlichen Erschließungsbereichen (Sammelparken, private Wohnwege) nachbarschaftlich entwickeln.

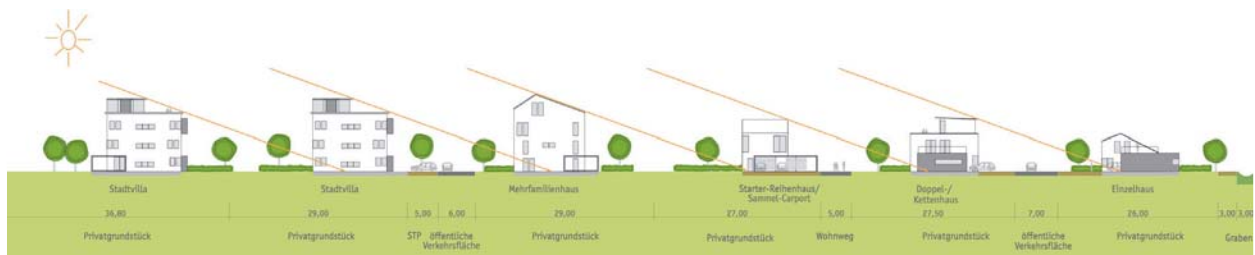


Abbildung 24: Prinzipschnitt

5.4 Grünflächen, Freiräume und Begrünung

Das Freiflächenkonzept sieht eine Fortführung der bereits vorhandenen Strukturen und die Schaffung neuer privater und öffentlicher Freiräume in einem abgestuften System vor. Der öffentliche Raum mit seinen Erschließungsachsen und hier insbesondere die Straße Zum Feldlager mit dem nach Norden weiterzuführenden Grünbereich bilden das Grundgerüst. Ein kleiner Platzbereich im Zentrum des neuen Quartiers ist Schnittpunkt und Verteiler zwischen den beiden Hauptachsen, gleichzeitig bildet er den Übergang zum Siedlungsrand Richtung Norden. Die Wohnstraßen und Wohnwege übernehmen neben ihrer Erschließungsfunktion die Rolle von nachbarschaftlichen Freiräumen, die auch als Aufenthalts- und Aktionsräume nutzbar sein sollen. Ein Grünbereich entlang des Bahndamms sowie eine Extensivrasenfläche am nördlichen Übergangsbereich zur Landschaft sind weitere öffentliche Freiräume, die Aufenthaltsmöglichkeiten bieten können. Der westlich an das Plangebiet angrenzende vorhandene begrünte und zu erhaltende Wall stellt – ebenso wie der östlich verlaufende Bahndamm – eine Zäsur dar: er formuliert den Rand des neuen Quartiers, verhindert jedoch auch eine direkte Verknüpfung mit den jenseits anschließenden Siedlungsbereichen. Für die im Nordosten des Plangebietes vorgesehene mit Extensivrasen anzulegende öffentliche Grünfläche ist eine Nutzungsüberlagerung vorgesehen: Neben der Freiraum- und Aufenthaltsfunktion dient sie zum einen der Sammlung und Ableitung sowie – aufgrund der Bodenverhältnisse eher nachgeordnet – der Versickerung des anfallenden Regenwassers der westlich angrenzenden Flächen. Zum anderen ist die Nutzung dieser Fläche als Fläche für erneuerbare Energien vorgesehen mit



Abbildung 25: Grün- und Freiraumkonzept

der Straße „Zum Feldlager“ in Richtung Norden sind straßenbegleitende Bäume angedacht, die eine Grünverbindung zwischen der Allee und dem im Nord-Osten vorhandenen Grünzug bilden. Ein Grünstreifen zwischen dem Bahndamm im Osten und der Bebauung trägt mit seiner Vegetationsausstattung zur Aufenthaltsqualität des Quartiers bei, bildet einen Abstand zur Bahnfläche und dient ebenfalls zur offenen Führung des Oberflächenwassers. Die Niederfeldstraße sowie die im Westen liegende, in nordsüdliche Richtung verlaufende Anliegerstraße, soll mit straßenbegleitenden Bäumen begrünt werden. Die straßenbegleitende Bepflanzung sowie Einzelbäume in den Anliegerstraßen und auf den privaten Parzellen dienen der Gliederung, Auflockerung, Durchgrünung, Orientierung und Verknüpfung.

Die Beeinträchtigungen durch die Errichtung der vorgesehenen Wohnbebauung sollen vermieden bzw. möglichst gering und – soweit möglich – ausgeglichen werden. Das Grünkonzept sieht daher eine landschaftliche Einbindung der geplanten Bebauung vor durch Begrenzung sowie Staffelung der Gebäudehöhen und Begrünung von Gebäudeteilen (Fassaden und Dächer der Nebengebäude sowie Flach- und Pultdächer). Weitere Maßnahmen sind die Erhaltung und Schaffung raumbildender Gehölzstrukturen, Ersatz der entfallenden Gehölzbestände durch Neupflanzungen, möglichst geringe Steigerung der Versiegelungsrate, Wasserrückhaltung und ein möglichst vollständiger Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen durch die geplanten Eingriffe, vorzugsweise im oder in räumlicher Nähe des Plangebietes²⁶.

5.5 Ver- und Entsorgung

Ein wesentliches städtebauliches Ziel der Entwicklung des Plangebietes ist es, trotz der Veränderungen durch die unvermeidlichen baulichen Eingriffe, einen leistungsfähigen Naturhaushalt und die vorhan-

einem zentralen Erdwärmesondenfeld und Solarkollektoren. Für die geothermische Nutzung wird dem Untergrund thermische Energie entzogen und mittels einer zentralen Wärmepumpe auf ein nutzbares Temperaturniveau angehoben. Über ein örtliches Nahwärmenetz wird das erwärmte Wasser zu den einzelnen Gebäuden geleitet (siehe nachfolgendes Kapitel „Ver- und Entsorgung“). Die solarthermischen Anlagen dienen der Regeneration des Untergrundes durch solarthermische Wärmeeinspeisung in das Erdwärmesondenfeld. Hierfür werden für das Plangebiet ca. 1.400 m² Kollektorfläche für einen Regenerationswärmebedarf von 1 GWh/a benötigt, die in mindestens 4 Teilflächen bis zu 900 m² auf der Grünfläche realisiert werden sollen. Weitere 500 m² Kollektorfläche sind auf der Fläche für Nahmobilität im südöstlichen Planbereich vorgesehen.

Die bereits in Teilen bestehende Allee westlich der Straße Zum Feldlager wird bis zum Quartiersplatz weitergeführt. Auch im weiteren Verlauf

²⁶ vgl. planungsgruppe grün GmbH: Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/65 „Zum Feldlager“

dene Artenvielfalt zu sichern sowie einen qualitätsvollen Lebensraum für Menschen zu bieten. Hierbei kommt der Energieversorgung des Gebietes eine besondere Rolle zu: durch den Wärmebedarf für die geplante Bebauung bedingte CO₂-Emissionen sollen durch den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert, der Primärenergiebedarf insgesamt minimiert werden. Um dies zu erreichen, wurde ein innovatives Energiekonzept für das Baugebiet entwickelt mit dem Ziel, den geringen Heizenergiebedarf der geplanten Niedrigenergiegebäude mit Hilfe von erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie zur Trinkwarmwasserunterstützung und Geothermie, auf einem Niedertemperaturniveau bereitzustellen. Neben der Südausrichtung der Gebäude zur optimalen Sonnenenergienutzung ist eine Wärmeversorgung auf der Grundlage von Erdwärme gespeister „kalter“ Fernwärme in Kombination mit dezentralen Wärmepumpen und Solarthermie für die Trinkwarmwasserbereitung geplant. Im Rahmen einer Studie²⁷ wurden basierend auf der städtebaulichen Konzeption unterschiedliche zentrale und dezentrale Wärmeversorgungsvarianten untersucht. Die beiden wirtschaftlich günstigsten Varianten unterscheiden sich maßgeblich durch die eingesetzten Energieträger: in einer Variante wird neben Geothermie zum Großteil der fossile Energieträger Erdgas verwendet, in der anderen Variante werden verschiedene erneuerbare Energieträger (Solarenergie und Geothermie) miteinander kombiniert. Aus Klimaschutzgründen und aufgrund der Nachhaltigkeit wird die auf erneuerbare Energien ausgelegte Variante mit einem zentralen Erdwärmesondenfeld sowie dezentralen solarthermischen Anlagen zur Regeneration des Untergrundes und zur Unterstützung der Trinkwarmwasserbereitung präferiert.

Hinsichtlich der Stromversorgung des Gebietes werden voraussichtlich kommunikative Konzepte zur Vernetzung und Steuerung von Stromerzeugern und -verbrauchern („smart grid“) zur Umsetzung kommen, um eine möglichst effiziente Elektrizitätsversorgung zu erreichen.



Abbildung 26: Regenwasserkonzept

Das im Neubaubereich des Planungsgebiets anfallende Wasser soll im Trennsystem abgeleitet werden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt konventionell über ein entsprechendes Leitungsnetz. Für das anfallende Regenwasser ist die Sammlung über ein Leitungs- und Grabennetz in einem entsprechend dimensionierten Rückhaltebecken im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets vorgesehen. Das Becken dient dem Rückhalt und der verzögerten Abgabe des vorgefilterten Regenwassers in den Geilebach. Durch die in Teilen vorgesehene oberirdische Wasserableitung in offenen Mulden bzw. bewachsenen Entwässerungsgräben wird die Verdunstung des anfallenden Regenwassers vor Ort gefördert, ein weiterer Teil wird zudem durch die geplanten begrünten Dächer im Plangebiet zurückgehalten und verdunstet.

27 Fraunhofer Institut Für Bauphysik (IBP), Abteilung Energiesysteme, Standort Kassel et al.: IBP-Bericht ES-342 01/2014 Innovatives Wärmeversorgungs-konzept für die zeitgemäße Siedlung „Zum Feldlager“, Stand 14.7.2014

5.6 Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 11,7 ha, hiervon sind ca. 1 ha bereits bebaute Flächen (Wohnbebauung östlich der Straße Zum Feldlager) sowie ca. 1 ha bereits vorhandene Erschließungs- und Grünflächen. Der neu zu entwickelnde, gegenwärtig nicht bebaute Bereich beträgt somit ca. 9,7 ha. Hiervon sind ca. 6,5 ha als neue Bauflächen für Wohnen (Nettobauland) und ca. 1,6 ha als Verkehrsflächen vorgesehen. Ca. 1,7 ha werden als öffentliche Grün-, Entwässerungs- oder Platzflächen angelegt.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in diesem Bebauungsplan werden künftig ca. 49.000 m² Geschossfläche im Bereich der neu zu bebauenden Wohngebiete und ca. 7.400 m² Geschossfläche in den bestehenden Bauflächen möglich sein. Dies entspricht bei einem Ansatz von ca. 120 m² BGF/WE einem rechnerischen Wert von ca. 470 Wohneinheiten (davon ca. 408 im Neubaubereich) im Rahmen der angestrebten Bebauungsstruktur aus verdichteten und freistehenden Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 Personen pro Haushalt bzw. pro Wohnung ist somit von ca. 987 Bewohnern im Plangebiet auszugehen, davon ca. 857 Bewohner im Neubaubereich. Die Bruttowohnungsdichte beträgt ca. 40 WE/ha (Nettowohnungsdichte: ca. 64 WE/ha), die Bruttowohndichte ca. 84 Einwohner/ha (Nettowohndichte: ca. 133 E/ha). Diese Werte entsprechen den üblichen Dichtewerten für Baugebiete mit gemischten Bautypologien und erfüllen die Vorgaben des Flächennutzungsplans des Zweckverbands Raum Kassel, nach dem für das Verbandsgebiet Mindest-Dichtewerte in den Entwicklungsschwerpunkten angestrebt werden von 33 WE/ha mit Obergrenzen von ca. 45 WE/ha brutto als verträgliche Verdichtung. Auch die im FNP formulierte Rahmenbedingung einer Mischung aus Eigenheimen sowie Miet- und Eigentumswohnungen in Neubaugebieten wird mit dem Bebauungsplan erfüllt.

5.6.1 Flächenübersicht

Nutzung	Fläche (m ²)	Gesamtfläche (m ²)	Anteil
vorh. öffentliche Verkehrsflächen		5.121,86	4,37 %
vorh. Erschließungsstraßen	2.882,62		
vorh. Wirtschaftsweg	2.239,24		
geplante Verkehrsflächen		16.093,59	13,72 %
öff. Erschließungsstraßen	12.215,64		
private Wohnwege	721,06		
öff. Fußwege	3.156,89		
vorh. bebaute Flächen		9.223,92	7,86 %
geplante Bauflächen (ca. 130 Parzellen)		64.786,72	55,22 %
Baugrundstücksflächen	64.786,72		
sonstige öffentliche Flächen		22.106,61	18,84 %
gepl. öff. Grünflächen	12.649,50		
gepl. Quartiersplatz	345,93		
gepl. Entwässerungsgräben	1.521,37		
gepl. Regenwasserrückhalt	1.830,63		
gepl. Nahmobilitätsfläche	1.053,28		
vorh. öff. Grünflächen	4.705,9		
Summe/Geltungsbereich	117.332,70	117.332,70	100,00 %

6. Festsetzungen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des Geltungsbereichs ist zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

Im Norden durch die nördliche Grenze der Wegeparzellen 51/7, 51/8, 71/24 (An den Niederwiesen, Zum Feldlager) und die nördlichen Grenzen der Flurstücke 6/5 und 6/9.

Im Osten durch die östliche Grenzen der Straßenparzelle der Straße Zum Feldlager (Flurstück 71/24), die westliche Grenze der Gleisanlagen der Strecke Kassel – Warburg (2550) auf dem Flurstück 93/57 zwischen der Freizeitgartenanlage im Norden und der Straße „Am Versuchsfeld“ im Süden.

Im Süden durch die nördliche Abgrenzung der Straßenparzelle der Straße „Am Versuchsfeld“ (Flurstück 38/43), die südliche Grenze der Straße „Niederfeldstraße“ (Flurstücke 48/9 und 48/8) und die südliche Grenze des Flurstücks 38/45.

Im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 38/52, 58/53, 38/45 und 3.

Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. Kapitel 2 dieser Begründung entnommen werden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6) gem. § 4 BauNVO

In Ergänzung der Einfamilienhausbebauung im südlichen und nördlichen Teil des Plangebiets sind im gesamten Plangebiet Ein- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen sowie die Möglichkeit der Schaffung wohnergänzender Nutzungen. Diese Flächen sind als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Gemäß BauNVO ist das in allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungsspektrum weiter gefächert als in reinen Wohngebieten: Neben Wohngebäuden sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Neben dem im Vordergrund stehenden Zweck der Errichtung von Wohngebäuden ist somit auch die Schaffung eines ergänzenden wohnungsnahen Versorgungs- und Freizeitangebotes für das Quartier sowie ein gewisses Maß an Nutzungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen bzw. sozialen und kulturellen Angeboten im Wohnumfeld möglich bzw. zulässig. Der städtebaulichen Zielsetzung, ein attraktives urbanes Wohnquartier zu entwickeln, in dem auch ein – dem Leitbild der kompakten Stadt der kurzen Wege entsprechend – verträgliches und „städtisches“ Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten möglich sein soll, wird somit Rechnung getragen. Ergänzend sind im allgemeinen Wohngebiet auch die freien Berufe allgemein zulässig. Mit den festgesetzten baulichen Nutzungsarten ist ein wohnverträgliches Spektrum von Nutzungen möglich, das sich gut in den Bestand des Quartiers einfügt und zu einer städtebaulichen Vielfalt und Belebung des Stadtteils beiträgt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Berherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund der höheren Flächenbedarfe, ihrer Baukörperstruktur sowie des erhöhten Verkehrsaufkommens nicht mit der geplanten Struktur des Wohngebietes vereinbar. Diese Nutzungen finden sich auch nicht im Bestand im näheren Umfeld und sollen mit der Entwicklung des neuen Wohngebiets nicht geschaffen werden.

Um eine homogene Nutzungsstruktur zu erhalten gelten die oben aufgeführten Festsetzungen für alle als WA festgesetzten Flächen.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen bzw. unterstützen die künftige Nutzungs- und bauliche Struktur des zu realisierenden Quartiers. Es lassen sich auf den Baufeldern Grundrisse sowohl für Wohnnutzungen als auch für die sonstigen zulässigen Nutzungen im Sinne der Zulässigkeiten realisieren. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen und stellt die erforderliche Wohnruhe sicher.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die überbaubaren Grundstücksflächen (durch Baugrenzen definiert), die maximale nördliche Traufhöhe (NTH) und die in der Mitte des Baufensters gemessene maximale Gebäudehöhe (GH) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Diese Faktoren zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gleichrangig, ihre Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

6.3.1 Maximal zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Grundfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßengrenze liegt. Zum Bauland zählt nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen, sondern grundsätzlich auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche in dem als WA ausgewiesenen Bereich.

Die maximal zulässige GRZ wird mit Ausnahme des WA 1 am nördlichen Gebietsrand in allen festgesetzten WA-Gebieten (WA 2 bis WA 6) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der nach § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Obergrenze für die GRZ in Wohngebieten, was für innerstädtische bzw. innenstadtnahe Flächen mit einer verträglichen Ausnutzung und urbanen Dichte städtebaulich sinnvoll ist. Im WA 1 entlang des nördlichen Gebietsrandes ist aufgrund der Zielsetzung, einen möglichst offenen, nicht durch dichte Bebauung abriegelten Siedlungsrand mit Gartennutzungen zu entwickeln, eine geringfügig reduzierte GRZ von 0,3 festgesetzt. Hiermit lassen sich bei Grundstücksgrößen gemäß Festsetzung von mind. 450 m² und max. 800 m² Grundflächen zwischen 135 und maximal 240 m² erzielen, die für eine aufgelockerte Einzelhausbebauung einen angemessenen Rahmen bieten und gleichzeitig der o. g. Zielsetzung für die Siedlungsrandentwicklung gerecht werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO müssen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der GRZ hinzugerechnet werden. Die als maximal zulässig festgesetzte Grundfläche darf durch diese Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50% überschritten werden. Mit der zulässigen Überschreitung können sich somit die festgesetzten GRZ-Werte von 0,4 auf 0,6 bzw. 0,3 auf 0,45 erhöhen. Dies ermöglicht einen gewissen Spielraum, insbesondere bei der Anlage von Stellplätzen auf den Grundstücken bzw. in Tiefgaragen und ist für ein Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau und ergänzenden bzw. sonstigen im WA zulässigen Nutzungen angemessen. Die GRZ-Festsetzung ermöglicht einerseits eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnnutzung (und sonstiger Nutzungen) mit einem effektiven Nutzungsmaß, andererseits stellt sie aber auch sicher, dass Freiflächen in ausreichendem Maße erhalten bleiben, und zwar mindestens 40 % der Baugrundstücksfläche (bzw. 55 % im WA 1). Damit wird der Bedeutung der nicht versiegelten Flächen für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion sowie als den Bewohnern dienender Freiraum Rechnung getragen.

6.3.2 Maximal zulässige Geschossfläche

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Geschossfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßengrenze liegt. Auch hier zählt zum Bauland nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen, sondern grundsätzlich auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des als WA ausgewiesenen Bereichs. In die Geschossfläche werden gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 BauNVO nur Vollgeschosse eingerechnet.

Die maximal zulässige GFZ wird in den WA 3- und WA 5-Gebieten aufgrund der mindestens zwei und maximal drei zulässigen Vollgeschosse auf 1,0, im WA 2, 4 und 6 aufgrund der nur zweigeschossigen

Bauweise auf 0,6 festgesetzt. Für das WA 1-Gebiet ist in Abhängigkeit des nur einen zulässigen Vollgeschosses und der zulässigen GRZ von 0,3 eine GFZ von 0,3 festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten GFZ-Werte orientieren sich an den überbaubaren Grundstücksflächen und geplanten Geschossigkeiten, an den maßgeblichen voraussichtlichen Baugrundstücksgrößen und an der in der Umgebung in den Geschosswohnungs- und Einzelhausstrukturen vorhandenen Grundstücksausnutzungen mit dem Ziel einer für den Standort angemessenen baulichen Ausnutzung und Einfügung in den Siedlungsbestand. Die im Bebauungsplan festgesetzten GFZ-Werte liegen im Wesentlichen deutlich unter der gemäß § 17 Abs.1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Obergrenze von 1,2 und stellen ein angemessenes bzw. verträgliches Maß dar für die angestrebte Gebietstypik mit einer Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, verdichteter Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau. Dies spiegelt sich auch wider in den errechneten städtebaulichen Kennwerten auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs mit einer Bruttowohnungsdichte von ca. 40 WE/ha sowie Bruttowohndichte von ca. 84 Einwohnern/ha (s. Kapitel 5.6).

6.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Um eine klare, verbindliche städtebauliche Ordnung zu erreichen sowie eine gute Einpassung in das topografisch eher ebene, leicht nach Nordosten geneigte Gelände zu gewährleisten sowie um gute Belichtungs- bzw. Besonnungsverhältnisse planungsrechtlich zu sichern, wird die bauliche Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung der Zahl der mindestens erforderlichen und/oder maximal zulässigen Vollgeschosse gesteuert. Ziel ist es zum einen, im zentralen Bereich der neuen Wohngebiete eine weitestgehend zweigeschossige, in Teilen dreigeschossige kompakte, straßenbegleitende und raumbildende Bebauung zu ermöglichen. Zum anderen soll eine Höhenstaffelung innerhalb des Gebietes sichergestellt werden mit nach Norden geringer werdender Geschossigkeit, um zum nördlichen Siedlungsrand hin eine eher aufgelockerte Bebauung zu entwickeln.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der in der Umgebung vorzufindenden und für den Stadtteil Harleshausen typischen Mischung von Geschosswohnungs- und Einzelhausbebauung. Zur Einfügung der neuen Baukörper und zur Sicherung einer in ihrer Höhe und Ausformung gestaffelten Bebauung sind die zulässigen Geschossigkeiten wie folgt festgesetzt:

Parallel zu den als innere Haupteerschließung dienenden Straßen Zum Feldlager und Niederfeldstraße sind Geschossigkeiten von i. d. Regel zwei bis zu maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Geschossigkeit reduziert sich in nördliche Richtung von zulässigen max. zwei Vollgeschossen (WA 4 und WA 2) auf max. ein Vollgeschoss (WA 1).

Durch die Staffelung mit einem bis höchstens drei Vollgeschossen wird eine für den Stadtteil typische und insgesamt verträgliche Baustruktur mit verschiedenen Haustypen sichergestellt, die Spielräume für die künftige Bebauung lässt, den Bedarf an verschiedenen Wohnformen im Stadtteil Harleshausen deckt und einen adäquaten Umgang mit der topografisch einfachen Situation ermöglicht.

6.3.4 Höhen der baulichen Anlagen

Da mit der Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse nur eine grobe Höhenbegrenzung erreicht werden kann, wird mit der Bestimmung maximal zulässiger Höhen eine konkretisierende Festsetzung vorgenommen. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse und zur aktiven und passiven Nutzung von Sonnenenergie sind im Bebauungsplan Hüllkurven als äußere Begrenzung der künftigen Gebäudkörper festgesetzt. Diese Hüllkurven ergeben sich aus den im Plan festgesetzten maximalen nördlichen Traufhöhen („NTH“ = Traufhöhen an der nördlichen Baugrenze) und den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, die in der Mitte des jeweiligen durch Baugrenzen definierten Baufensters zu messen sind. So dürfen z. B. die Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen im WA 5 in der Mitte des Baufensters 12,5 m hoch sein, nach Norden hin abfallend bis zu 9,5 m Traufhöhe an der nördlichen Baugrenze. Die Oberkante des jeweiligen Baukörpers muss unterhalb der aufgrund der Höhenfestsetzungen sich ergebenden

„Umhüllung“ liegen (siehe Skizze Abb. 27). Eine Ausnahme stellt nur das WA 3 dar (Bestandsbebauung), für das nur eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt ist. Unterer Höhenbezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen ist jeweils das gemittelte vorhandene natürliche Geländeniveau. Die Hüllkurve setzt somit die Höhengrenze für die zukünftigen Baukörper fest und darf nur durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine o.ä. überschritten werden.

Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen bzw. die sich daraus ergebenden Hüllkurven orientieren sich an der jeweils in den einzelnen Bauflächen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und begrenzen die neu zu errichtenden Gebäude in ihrer Außenwandhöhe und Gesamthöhe. Jedoch setzt die Hüllkurve nicht die Gebäude- oder Dachform fest. Da im Plangebiet sowohl geneigte als auch nicht oder nur sehr flach geneigte Dächer zulässig sind, gelten die Hüllkurven für Gebäude mit geneigten Dächern (z. B. Satteldächer) ebenso wie für Gebäude mit geringen bis keinen Dachneigungen (z. B. Flach- oder Pultdächer). Mit der Festsetzung der Hüllkurven wird neben der Sicherstellung von guten Besonnungsverhältnissen auch ein Mindestmaß an Einheitlichkeit angestrebt und ein städtebaulicher Rahmen vorgegeben, in dem sich verschiedene Gebäudekubaturen entwickeln lassen.

Die Hüllkurvenfestsetzung ist auch in Zusammenhang zu sehen mit der durch Planeintrag in den neu zu bebauenden Flächen festgesetzten Hauptgebäude-richtung (Firstrichtung) in Ost-West-Richtung, so dass sich nach Süden orientierte Dachflächen entwickeln lassen zur Nutzung von Sonnenenergie.

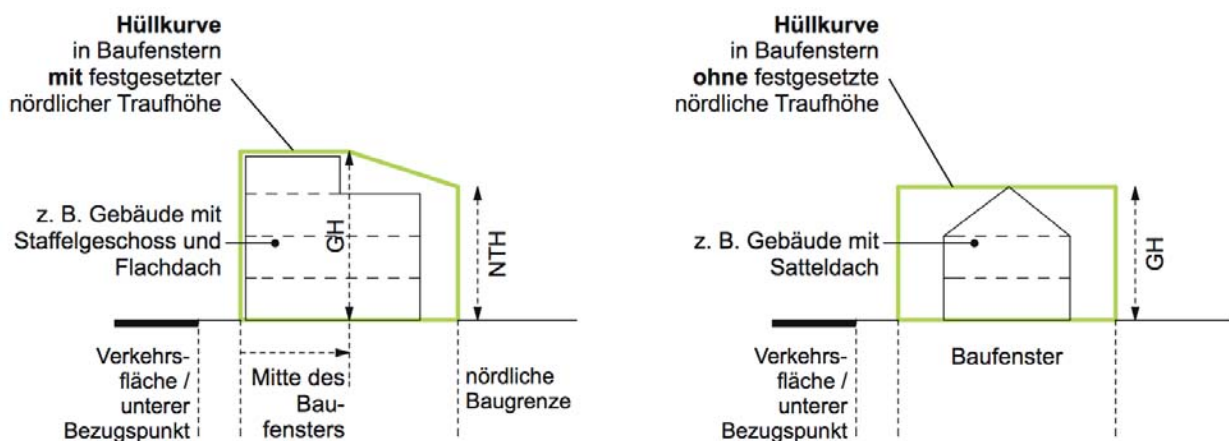


Abbildung 27: Aus Gebäudehöhe und nördlicher Traufhöhe sich ergebende Hüllkurve

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO durch Festsetzungen zur Bauweise sowie durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

6.4.1 Bauweise

Für alle Bauflächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch mit Gebäudelängen bis maximal 30 m, ausgenommen sind Hausgruppen/Reihenhäuser, für welche die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO mit maximalen Längen bis 50 m gilt. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass keine Einzelgebäude mit Längen über 30 m entstehen und dass somit abschottende „Riegelwirkungen“ vermieden werden. Dies entspricht der umliegenden aufgelockerten Bestandsbebauung, so dass eine gute städtebauliche Einbindung sowie Durchblicke und Sichtbezüge erreicht werden.

6.4.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen definierten Baufenster (= überbaubare Grundstücksfläche) dienen zum einen der Entwicklung einer neuen Wohnbebauung auf den gegenwärtig nicht bebauten Flächen. Zum anderen sind die im Bereich der Bestandsbebauung festgesetzten Baufenster an der bestehenden Bebauung orientiert und lassen einen gewissen Entwicklungsspielraum für Erweiterungen bestehender Gebäude oder ggf. erforderliche Ersatzbauten.

Um für die Bauflächen im Rahmen der Festsetzungen eine angemessene Flexibilität zu erzielen, werden die Flächen im Wesentlichen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über straßenbegleitende Baufensterbänder (= überbaubare Grundstücksfläche), die parallel der Planstraßen verlaufen und eine Südorientierung der Gebäude ermöglichen. Mit dem Ziel kurzer Erschließungswege auch auf den privaten Baugrundstücken, werden die Baufelder möglichst nah an den Verkehrsflächen angeordnet. Hierdurch entstehen private und ruhigere Bereiche in den rückwärtigen Grundstücksflächen und es ergeben sich zusammenhängende nicht überbaubare Grundstücksbereiche, die vorwiegend als Frei- und Gartenflächen genutzt werden können. Die Baufenster bieten mit ihren Tiefen eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich Platzierung und Anordnung sowie Typologie der künftigen Bebauung.

Ein Zurückspringen von den Baugrenzen ist grundsätzlich zulässig, Überschreitungen können hingegen nur durch untergeordnete Bauteile zugelassen werden (für Balkone und Loggien bis zu 3 m, Treppenhäuser, Vorbauten u. ä. untergeordnete Bauteile bis 1,5 m). Eine Ausnahme ist für die Flächen des WA 5 vorgesehen: Hier sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Stellplätze, Carports und Garagen sowie Kellerersatzräume bis zu 4,0 m Tiefe und 6,0 m Breite zulässig. Diese Ausnahme erfolgt aufgrund der gegenüber den sonstigen im Plangebiet vorgesehenen vergleichsweise geringeren Grundstückstiefen und weniger tiefen Baufenstern in diesem Bereich. Durch die zulässige Überschreitung lassen sich die erforderlichen Stellplätze auch bei verdichteten Einfamilienhäusern (z. B. Ketten- oder Doppelhäuser) gut auf der jeweiligen Parzelle anordnen.

Die Festsetzung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen dient auch der baulichen Gliederung und Strukturierung sowie räumlichen Entwicklung des Gebietes (Straßenraum- und Adressbildung durch möglichst nah an den Verkehrsflächen liegende Baufenster). Gleichzeitig werden zusammenhängende Freiflächenbereiche definiert, die von baulichen Anlagen weitestgehend freigehalten werden und – einem urbanen Wohnquartier entsprechend – vielfältigen Nutzungen dienen: Eingrünung/Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, Zuwegung, Aufenthalt, Freizeitgestaltung oder auch gärtnerische Gestaltung.

6.4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zur Wahrung der in der Umgebung des Plangebietes vorhanden städtebaulichen Strukturen (Einfamilienhausbebauung mit ein bis zwei Wohneinheiten, teilweise Mehrfamilienhäuser) soll die Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den als festgesetzten Gebieten sowie in den WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 auf maximal zwei pro Gebäude begrenzt werden. Ausnahmsweise ist eine dritte Wohnung zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung errichtet wird und in ihrer Größe der Hauptwohnung untergeordnet ist. Der für die dritte Wohnung erforderliche Stellplatz ist auf dem Grundstück bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen nachzuweisen. Neben der Einfügung in die bestehenden Siedlungsstrukturen wird mit dieser Festsetzung das städtebauliche Ziel der Untergliederung des Gebietes verfolgt in eher durch Einfamilienhausstrukturen geprägte Bereiche (Gebäude mit maximal zwei und ggf. einer weiteren kleineren Wohnung) und durch weitere Wohnformen geprägte Teilflächen (WA 5 und WA 6), in denen z. B. gemeinschaftliche Wohnformen, generationenübergreifendes oder betreutes Wohnen sowie das „klassische“ Mehrfamilienhaus realisierbar sind. Dies entspricht auch dem Ziel der Entwicklung differenzierter Wohnformen und Vermeidung von ausschließlich durch Einfamilienhäuser geprägten Strukturen.

6.5 Verkehrsflächen, Erschließung

6.5.1 Stellplätze, Carports und Garagen

Um die städtebauliche Ordnung mit Bezug der Bebauung zur Erschließungsstraße („Erschließungsseite/ Adresse“, s. o.) und mit einem vorwiegend gärtnerisch bzw. als wohnungsbezogenen Freiraum genutzten „inneren Grundstücksbereich“ als vernetzte Gartenzone zu wahren, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen (zeichnerisch festgesetzte Flächen mit entsprechender Zweckbestimmung). Insbesondere soll hiermit gewährleistet werden, dass die Straßenräume und insbesondere auch der westliche Rand der zentralen Grünfläche durch die Hauptbaukörper und nicht durch „Garagen-Vorbauten“ oder Carportanlagen geprägt werden. Ausnahmen sind für offene Stellplätze vorgesehen, sofern die Flächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Hiermit wird das Ziel verfolgt, die nicht überbaubaren Flächen möglichst verträglich zu gestalten und zu nutzen und ein einheitliches Straßenbild zu wahren.

6.5.2 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebietes ist die Anlage neuer Verkehrsflächen sowie ein maßvoller Ausbau vorhandener Verkehrsanlagen erforderlich. Die bisherige Erschließung des Gebietes über die Straße Zum Feldlager wird durch den Ausbau der Niederfeldstraße als durchgängige Verbindung ergänzt. Weiterhin wird es von diesen beiden bestehenden Sammelstraßen abzweigende ringförmige Erschließungsstraßen als Anliegerstraßen oder Wohnwege geben. Das Straßennetz wurde so ausgelegt, dass keine Wendeanlagen erforderlich sind und separate Fußwege eine hohe Durchlässigkeit sicherstellen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen orientieren sich in ihrer Breite am Prinzip einer flächen- und kostensparenden Erschließung sowie dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Es wird nur so viel Verkehrsfläche festgesetzt, wie für eine ordnungsgemäße verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung erforderlich ist. So sind die Verkehrsflächen, die der inneren Erschließung der neuen Bauflächen dienen als Anliegerstraßen oder Wohnwege ohne separate Gehwege vorgesehen (Straßenprofil von 6,00 bis 7,50 m bzw. 5,00 m in untergeordneten Teilabschnitten). Die Fuß- und Wirtschaftswege sind ebenfalls auf die erforderlichen Mindestmaße reduziert (3,00 bis 3,50 m). Für die Straßen mit Sammelfunktion werden Straßenraumprofile von 10,50 bis 12,00 m inklusive einseitigem Gehweg und ein- oder beidseitigem Park- bzw. Grünstreifen gem. RAST 06²⁸ vorgeschlagen.

Im zentralen Bereich des Plangebiets ist eine Fläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt, die als öffentlicher Freiraum oder Aufenthaltsbereich gestaltet werden kann und an die südlich eine öffentliche Grünfläche anschließt, auf der die Anlage eines kleinen Spielplatzes vorgesehen ist. Der Quartiersplatz liegt an der Schnittstelle zwischen bestehendem Wohngebiet und den künftigen Neubauflächen und kann somit auch eine vermittelnde Funktion zwischen Bestand und Neubau übernehmen.

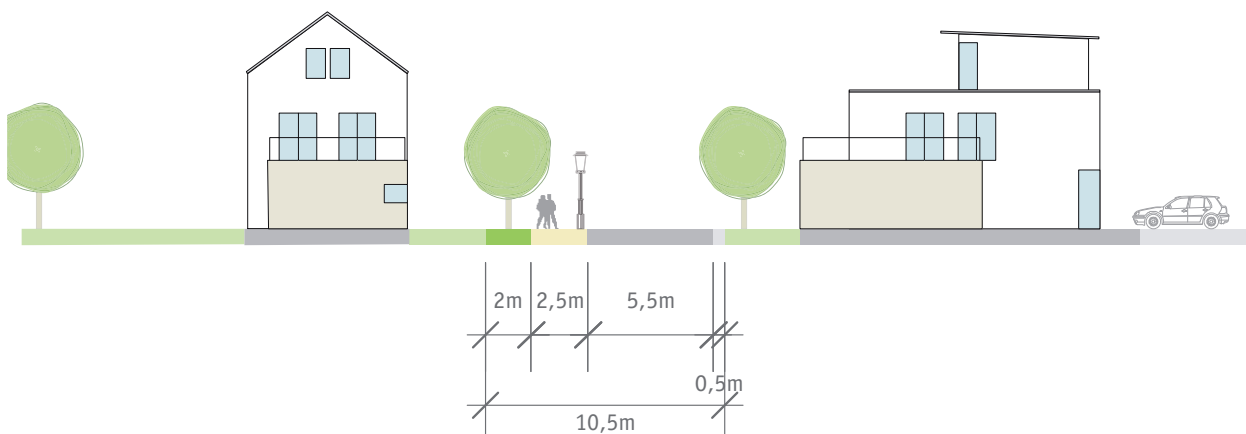


Abbildung 28: Prinzipschnitt Niederfeldstraße

28 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln

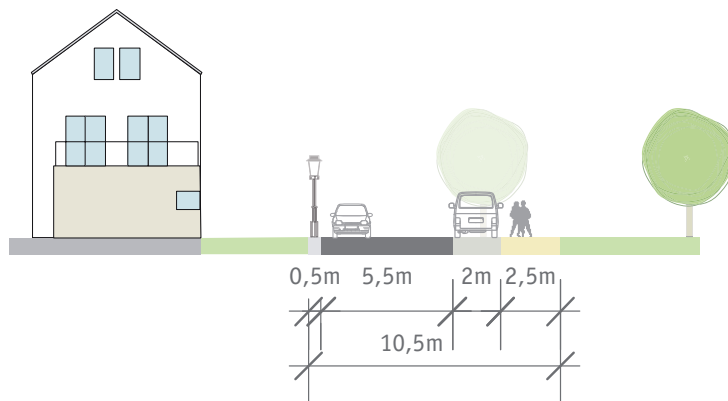


Abbildung 29: Prinzipschnitt Wohnstraße mit Gehweg und Park-/Grünstreifen

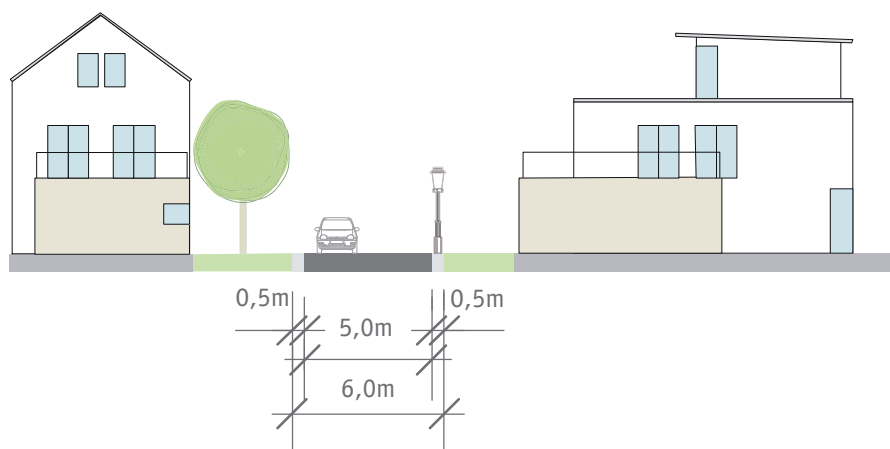


Abbildung 30: Prinzipschnitt Wohnstraße ohne Gehweg

6.5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Nahmobilität“

Im Baugebiet soll eine Fläche für Nahmobilität ausgewiesen werden, die das Ziel unterstützt, das Verkehrsaufkommen im Gebiet verträglich zu gestalten. Auf der Fläche sind Stellplätze für Fahrräder und Carsharing-Fahrzeuge vorgesehen. Es wird geprüft, ob eine barrierefreie Anbindung an den Mittelbahnsteig des Bahnhof Harleshausen möglich ist. Des Weiteren soll auf dieser Fläche auch die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur solarthermischen Nutzung (Kollektoren und hierfür erforderliche Betriebs-einrichtungen) zulässig sein, so dass die Fläche auch als Fläche Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ festgesetzt wird (s. Kapitel 6.6.1).

6.5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung der Grundstücke mit technischer Infrastruktur (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sowie zur verkehrlichen Erschließung von Grundstücken und/oder um der Allgemeinheit den Zugang zu öffentlichen Grünflächen im Quartier zu ermöglichen, werden Leitungsrechte für Leitungsträger wie folgt festgesetzt:

Auf den Grundstücken im Bereich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsspanne (durch Fußwegabschnitte unterbrochen) wird südlich an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließend eine 1,50 m bis (in Teilen) 3,50 m breite Leitungszone zugunsten der Leitungsträger durch Planeintrag festgesetzt, die zur Führung von unterirdischen Leitungen dient. Dies dient dem Zweck, durch Verlegung von Versorgungsleitungen in den Vorgartenbereichen die Straßenausbaufäche in diesem für die Fahrer-schließung untergeordneten Erschließungsbereich möglichst gering zu halten. Die Leitungsrechte sind im Grundbuch durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten dinglich zu sichern.

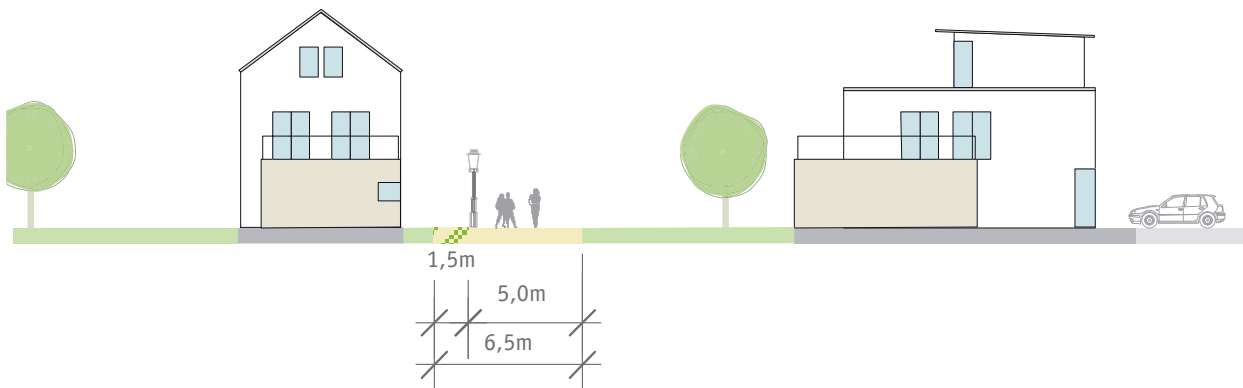


Abbildung 31: Prinzipschnitt Wohnweg mit seitlicher 1,5 m breiter Leitungstrasse

6.6 Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung sowie Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

6.6.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Erneuerbare Energien
 Die im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebiets festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Erneuerbare Energien dienen der Gewinnung von Geothermie und/oder Solarthermie zur Versorgung des Plangebiet über ein lokales Nahwärmenetz gemäß Wärmeversorgungs-konzept²⁹. In einem Erdwärmesondenfeld auf der zentralen Grünfläche wird dem Untergrund Wärme entzogen und durch eine zentrale Wärmepumpe auf ein nutzbares Temperaturniveau angehoben (Netzvorlauftemperatur von 20°, ergänzt durch dezentrale Wärmepumpen). Über die leitungsgebundene Wärmeversorgung wird das erwärmte Wasser zu den einzelnen Gebäuden geleitet. Um eine zu starke Auskühlung des Erdreichs im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Geothermie zu vermeiden, ist in den Sommermonaten eine zusätzliche externe Wärmeeinspeisung zur Erdregeneration erforderlich. Die Wärme für die Regeneration soll in diesem Konzept von unabdgedeckten Solarkollektoren bereitgestellt werden (ähnlich der für Beckenwassererwärmung in Freibädern eingesetzten Anlagen). In den beiden Teilflächen EE1 und EE2 sind daher gemäß textlicher Festsetzung zusätzlich zur geothermischen Nutzung (Erdwärmefeld) auch Solarkollektoren mit einer Gesamtfläche bis zu 900 qm zulässig, die in mindestens vier Einzelelemente zu unterteilen sind. In der Fläche EE3 im Bereich der Nahmobilitätsfläche am östlichen Gebietsrand sind weitere 500 qm Solarkollektorfläche in mindestens 2 Einzelelementen zulässig. Durch die festgesetzte Unterteilung und räumliche Trennung der gemäß Wärmekonzept erforderlichen Solarkollektorflächen soll eine verträgliche Integration dieser Anlagen im Quartier und insbesondere in der zentralen Grünfläche sichergestellt werden.

Die Festsetzung trägt den, dem Energiekonzept zugrunde liegenden, allgemeinen Klimaschutzzielen der CO₂-Einsparung durch Bereitstellung und Nutzung entsprechender Flächen zur Erzeugung von Erdwärme anstelle von fossilen Energieträgern, Rechnung.

6.6.2 Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität dient der Unterbringung von notwendigen elektrischen Infrastrukturanlagen sowie deren Einhausungen zur Versorgung des Plangebiets.

6.6.3 Flächen für Entwässerungsmulden/-gräben sowie Regenrückhaltebecken

Für das Plangebiet ist eine Sammlung des Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken und

²⁹ Fraunhofer Institut Für Bauphysik (IBP), Abteilung Energiesysteme, Standort Kassel et al.: IBP-Bericht ES-342 01/2014, Innovatives Wärmeversorgungs-konzept für die zeitgemäße Siedlung „Zum Feldlager“, Stand 14.7.2014

verzögerte Abgabe dieses gesammelten Regenwassers in den Geilebach geplant. Hierfür wurden zum einen Flächen für Entwässerungsmulden/-gräben am nördlichen und östlichen Rand festgesetzt. Diese Flächen dienen der oberirdischen Ableitung des über unterirdische Sammelleitungen zugeführten Niederschlagswassers. Zum anderen ist am nordöstlichen Rand und topografischen Tiefpunkt des Plangebiets eine Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt, in der das gesamte Niederschlagswasser gesammelt und über eine Drosselleitung verzögert dem Geilebach zugeleitet wird. Die Regenrückhaltung ist am Fuß des Bahndamms angeordnet. Damm und Gleiskörper dürfen durch Aufweichen nicht negativ beeinflusst werden. Daher ist austretendes Sickerwasser zu vermeiden. Auch wenn das Becken so dimensioniert ist, dass kurze Verweilzeiten vorgesehen sind, ist zur Vermeidung möglicher Sickerwasseraustritte das Becken dauerhaft abzudichten. Die Erfordernis der Vorschaltung eines Sandfanges mit Leichtflüssigkeitsabscheider wird im weiteren Verfahren bzw. auf der dem Bebauungsplan nachgeordneten Umsetzungsebene geprüft.

Die festgesetzten Flächen für die Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind so bemessen, dass die zu entwässernden Flächen angeschlossen werden können.

Die Sammelbecken und Gräben/Mulden sollen als begrünte Entwässerungseinrichtungen möglichst naturnah gestaltet werden und somit auch einen ökologischen und landschaftsgestalterischen Beitrag leisten. Das Regenwasser wird in diesen Gräben über den belebten Oberboden geleitet, so dass Stäube und andere Verunreinigungen durch Pflanzen gebunden bzw. vorgereinigt werden und Teile des Niederschlagswassers verdunsten und auch versickern können. Diese Maßnahmen verringern somit die Beeinträchtigung der Grundwasserbildung im Plangebiet und bewirken die Rückhaltung des Regenwassers was wiederum zur Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung beiträgt. Die Rückhaltung und der verzögerte Ablauf von anfallenden Oberflächenwasser dient der Vermeidung von Hochwasserereignissen bei Extremniederschlägen.

6.6.4 Sonstige Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist aufgrund der vorhandenen bindigen Böden nur eingeschränkt möglich, da diese Böden eher schnell durchfeuchten und aufweichen und das Wasser nur langsam im Untergrund versickert. Gemäß Bodenuntersuchung ist die im Labor ermittelte Durchlässigkeit der im Plangebiet vorhandenen Böden eher gering und somit die Versickerungsleistung der Böden eingeschränkt. Daher kommt der Rückhaltung des Niederschlagswassers eine hohe Bedeutung zu. Das Entwässerungskonzept sieht neben den öffentlichen Entwässerungs- und Rückhalteeinrichtungen (s. o.) auch Maßnahmen auf den privaten Flächen vor: Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses sind für die privaten Stellplätze wasserdurchlässige Bodenbeläge festgesetzt sowie Dachbegrünungen (auf Dachflächen der Nebengebäude sowie generell auf Pult- und Flachdächern). Zudem besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern und als Gießwasser für Grünflächen o. ä. zu nutzen, die Anlage entsprechender Zisternen ist daher grundsätzlich zulässig.

6.7 Ver- und Entsorgung

6.7.1 Versorgungsleitungen

Zur Vermeidung von Einschränkungen beim Ausbau der Erschließungsstraßen bzw. bei der Gestaltung des Straßenraumes sowie zur Wahrung des Orts- und Straßenbildes ist die Führung der Versorgungsleitungen im gesamten Plangebiet nur unterirdisch zulässig. Daher wird von der Möglichkeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Gebrauch gemacht, die Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen im Bebauungsplan festzusetzen. Hiermit wird auch das Ziel der möglichst wirtschaftlichen Leitungsbündelung und -trassierung verfolgt.

6.7.2 Restwertstoffe

Zur Wahrung des Ortsbildes und Schaffung von Aufenthaltsqualität sowie zur städtebaulich verträgli-

chen Gestaltung der als Quartiersplatz festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist es erforderlich, Restwertsammelbehältnisse nur in unterirdischer Bauweise auszuführen. Daher wird aus stadtgestalterischen Gründen die unterirdische Anlage von Restwertstoff-Containern im Bereich des Quartiersplatzes festgesetzt.

6.8 Grünfestsetzungen

Zur Erhaltung möglichst zusammenhängender schutzwürdiger Grünstrukturen und zur Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen. Die grünordnerischen Festsetzungen werden sowohl für öffentliche als auch private Flächen getroffen und dienen neben der Minimierung der Planungsauswirkungen insbesondere der Sicherung eines für das Quartier und das Wohnumfeld typischen und ökologisch wertvollen Lebensraumes sowie dem Ausgleich von Eingriffen.

Folgende grünordnerischen Festsetzungen werden daher im Bebauungsplan getroffen:

6.8.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume

Bei den 18 zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäumen im südlichen Geltungsbereich handelt es sich um die vorhandene Linden-Allee auf der Grünfläche westlich der Straße Zum Feldlager. Diese vor rund 30 Jahren gepflanzten Kaiserlinden sind Bestandteil des Kunstwerks „7000 Eichen“ von Joseph Beuys, das auf Dauer gepflegt und unterhalten wird. Mit der Festsetzung soll der vorhandene und das Gebiet prägende Baumbestand im öffentlichen Bereich dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden.

Im gesamten Geltungsbereich sind straßenbegleitende oder punktuell im Straßenraum platzierte Baumpflanzungen vorgesehen. In Verlängerung der Baumallee werden straßenbegleitende Baumpflanzungen vorgenommen, die die Verbindung mit der nördlich liegenden Grünfläche herstellen. Diese Grünfläche wird mit einer anzupflanzenden Baumreihe begrenzt und eine quartiersbezogene nutzbare Freifläche sein. Die in den einzelnen Straßenbereichen des Plangebiets zu pflanzenden Bäume sind in jeweils mindestens 6 m² große unversiegelte Pflanzflächen mit mindestens 12 m³ Wurzelraum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Grünplanung für das Plangebiet steht unter dem Motto „Pflanzung von Gehölzen mit essbaren Früchten“. Daher werden im öffentlichen Bereich entsprechende Gehölze, z. B. Nussbäume, verwendet. Bei der Standortfestlegung und Pflanzung sind Schutzauflagen für vorhandene Leitungen sowie straßenverkehrliche Belange und Grundstückszufahrten zu berücksichtigen. Durch Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum soll die Aufheizung dieser Flächen abgemildert werden, da durch die Bäume und zwischen den Bäumen kühle und feuchtere Luft entsteht, die das Mikroklima im Quartier verbessert. Die Bäume im Straßenraum tragen zudem zur Gliederung der geplanten Verkehrsflächen bei und prägen den Straßenraum und das Ortsbild positiv. Eine Abweichung von den durch Planeintrag festgesetzten Standorten ist im räumlichen Zusammenhang zulässig, um flexibel auf die Lage der noch zu erstellenden künftigen Grundstückszufahrten sowie auf die Belange der Leitungsträger reagieren zu können. Die Festsetzung der Baumpflanzungen im Straßenraum dient auch zum ökologischen Ausgleich und der Verbesserung des Landschafts- und Stadtbildes.

6.8.2 Dachbegrünung

Innerhalb des Plangebiets sind mind. 60% der Dachfläche flachgeneigter Dächer der Hauptgebäude (Flach- und Pultdächer mit 0 bis 15° Dachneigung) und die Dächer von Nebenanlagen ab einer Größe von 6 m² sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen/Carports mit einer extensiven Dachbegrünung (Mindestdicke der Substratschicht 8 cm) anzulegen. Diese Festsetzungen verfolgen sowohl das Ziel der Verminderung von Wärmerückstrahlung und Verdunstung von Regenwasser zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte der Gebäude, als auch die Wasserrückhaltung und bessere landschaftliche Einbindung des Gebiets. Des Weiteren dient diese Festsetzung dem Ausgleich von Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, da extensiv begrünte Dachflächen zum Teil die Funktionen des offenen Bodens übernehmen

(Filterung von Regenwasser und Luftinhaltsstoffen, Lebensraum/Sekundärbiotope für Fauna und Flora) und somit die Überbauung bislang unbebauter Flächen teilweise ausgleichen können. Dem entsprechend wurde die Neuanlage der Dachbegrünung auch als Kompensationsmaßnahme in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt (vgl. Kapitel 7.7 Eingriffsregelung). Neben den ökologischen Zielsetzungen dient diese Festsetzung der Einbindung des Plangebiets in die Landschaft. Durch die Begrünung von flach geneigten Dächern kann insbesondere die Fernwirkung dieser Flächen gemildert werden. Gleichzeitig dient die Festsetzung der Gliederung der Dachfläche in begrünte, unbegrünte und durch technische Anlage oder ggf. Belichtung unterteilte Dachflächen.

6.8.3 Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebiets ist die Neuanlage eines mindestens 35 m breiten und ca. 190 m langen Grünstreifens mit Extensivrasen in Fortführung des bestehenden Grünstreifens an der Straße „Zum Feldlager“ geplant sowie die wegbegleitende Pflanzung von mindestens 13 Walnußbäumen (*Juglans regia*). Entlang des Bahndamms am östlichen Rand des Plangebiets ist die Neuentwicklung eines ca. 3.000 m² großen artenreichen Krautsaumes in mindestens 10 m Breite entlang des Bahndammes vorgesehen. Angrenzend an den Krautsaum bis zum Siedlungsbeginn wird Extensivrasen mit teilweiser Gehölzpflanzungen auf ca. 2.000 m² entwickelt. Der offene Entwässerungsgraben im Bereich dieses Grünbereichs (einer der beiden geplanten Hauptentwässerungsgräben) ist Teil dieser Fläche. Des Weiteren sind öffentliche Grünstreifen in Teilbereichen des Plangebiets (z. B. am westlichen Rand und im Bereich der Nahmobilitätsfläche) festgesetzt sowie private Grünflächen entlang des Bahndamms in Verlängerung der öffentlichen Grünfläche (s. o.).

Diese Festsetzungen dienen zum einen der Minderung oder Vermeidung von Beeinträchtigungen durch das Baugebiet und zum anderen dem ökologischen Ausgleich und der Inwertsetzung des Landschafts- und Stadtbildes innerhalb des Baugebiets gemäß Umweltbericht (Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen). Gleichzeitig soll mit diesen Festsetzungen eine Gestaltung, Gliederung und Auflockerung des Baugebiets erreicht werden.

6.9 Kompensationsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzung

Wird im Rahmen des Kapitels 7 „Umwelt und Immissionsschutz“ behandelt.

6.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wird im Rahmen des Kapitels 7 „Umwelt und Immissionsschutz“ behandelt.

6.11 Örtliche Bauvorschrift

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Rahmen der mit dem Plan angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung auch eine ansprechende Gestaltung zu sichern, um ein harmonisches Stadtbild zu erreichen und die neu geplanten Siedlungsflächen in die bestehenden Strukturen einzubinden. Maßgeblich prägend für das Ortsbild sind die im Plangebiet neu entstehenden baulichen Anlagen (Gebäude) und Freiräume (Grundstücksfreiflächen, Straßenräume). Neben den allgemeinen städtebaulichen Festsetzungen (u. a. zur Gebäudehöhe und Bauweise) werden daher gem. § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 81 Hessischer Bauordnung (HBO)³⁰ ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung festgesetzt. Ziel ist es, hiermit einen gestalterischen Rahmen zu setzen ohne die Möglichkeiten der individuellen Gestaltung der Gebäude in unangemessener Weise einzuschränken.

³⁰ Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011, zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622)

6.11.1 Gestaltung der Dächer und Begrünung der Fassaden

Da die Dächer ein wesentliches Gestaltungselement sind, das insbesondere aufgrund seiner Form und Farbe sowie seiner Flächengröße eine Fernwirkung hat, werden ergänzend zu den festgesetzten zulässigen Dachformen folgende Regelungen für Dachaufbauten getroffen:

Dachgauben sind zulässig, wenn die Neigung des Hausdaches mindestens 30° beträgt. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50% der jeweiligen Länge der Außenwand betragen. Die Gauben müssen zur Außenwand einen Abstand von mindestens 1,50 m haben. Mit diesen Beschränkungen der Dachgauben wird das Ziel verfolgt, Dachaufbauten in Form von Gauben dem eigentlichen Gebäude in Dimension und Ausformung bzw. Kubatur unterzuordnen und die Höhe und die Höhenwirkung von Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss und geneigtem Dach zu mildern.

Die Begrünung eines Teils der Fassadenflächen von Nebengebäuden und Garagen dient der Verbesserung des Mikroklimas (Staubbindung, günstige Beeinflussung von Temperatur und Luftfeuchte, Minderung von Wärmeabstrahlung) und leistet einen gestalterischen Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität (Erhöhung des Grünanteils, Wohnumfeld-Atmosphäre).

Solare Energieerzeugung ist auf den Gebäude- und Gebäudedachflächen möglich. Solarkollektoren die an Fassadenflächen angebracht sind, dürfen keine Blendwirkung erzeugen. Diese Festsetzung dient dem Schutz der Anlieger/Nachbarn vor Reflexionen von Sonnenlicht im Umfeld der Kollektorflächen. Blendwirkungen können vermieden werden durch Einsatz von Antireflexionsglas, das zudem für einen effektiven Wirkungsgrad von Solarmodulen wichtig ist.

6.11.2 Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind Einfriedungen als Mauern oder Zäune einschl. Pfeiler oder Tore nur zulässig, wenn sie an keiner Stelle höher als 1,60 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche sind. Als Material sind Drahtzäune in Verbindung mit einer Heckenpflanzung grundsätzlich zulässig. Für Hecken sind Gehölze aus der Vorschlagsliste / Artenliste der Begründung zum Bebauungsplan zu wählen. Diese Festsetzungen dienen dem Ziel, die Barrierewirkung von Einfriedungen insbesondere zum öffentlichen Raum hin gering zu halten und gleichzeitig dem Sicherheitsinteresses der Bewohner (Schutz des Eigentums) gerecht zu werden. Trotz der Abgrenzung durch Einfriedungen in Form von Mauern oder einer Kombinationen von Heckenpflanzungen und lichten Zaunanlagen (Metallgitter oder Maschendraht) soll die Überschaubarkeit des Gebiets und die nachbarschaftliche Kommunikation („Gespräch am Gartenzaun“) ermöglicht werden.

6.11.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Die Neupflanzung von Nadelgehölzen wird auf einen Anteil von 10 % der anzupflanzenden Bäume und Sträucher begrenzt. Diese grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung der Freiraumqualität und einer adäquaten Wohnumfeldgestaltung durch Ausbildung gärtnerisch angelegter Flächen auf denen nur ein geringer Anteil an Nadelgehölzen zulässig sein soll, da diese nur geringen ökologischen Wert haben und nicht standortgerecht sind sowie zu einer negativen Veränderung des Bodens führen (Versauerung/Podsolierung, d.h. chemische Veränderung und relative Undurchlässigkeit des Bodens für Wasser).

Die Festsetzungen zur Bepflanzung privater Flächen werden möglichst offen gehalten, um die individuelle Gestaltung der Flächen nicht einzuschränken. Zur Wahrung des Ortsbildes und aus Gründen des Artenschutzes sollen überwiegend heimische Obst- und Laubbäume, Gehölze und Sträucher gepflanzt werden. Grundsätzlich sollen Gehölze mit essbaren Früchten vorgesehen werden, die aber gleichzeitig keinen oder nur geringen Pflege- und Entwicklungsaufwand haben. Damit scheidet (zumindest im öffentlichen Bereich) Apfel-, Birn- und Pflaumenbäume aus, die aufgrund des jährlich nötigen Pflege- und Entwicklungsschnittes nur aufwendig zu unterhalten sind. Walnussbäume sollen als tragendes Element

der Grünplanung fungieren, des Weiteren sind Ebereschen (*Sorbus aucuparia edulis*), Süßkirschen, und Kornelkirschen (*Cornus mas*) anzusiedeln.

6.11.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürliche Topographie des Geländes ist beizubehalten, Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m sind auf privaten Grundstücken unzulässig. Rampenzufahrten zu Kellergaragen dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten.

Charakteristisch für das Plangebiet ist die weitestgehend ebene Topografie ohne prägnanten Höhenunterschiede. Die Festsetzungen verfolgen daher das Ziel, übermäßige Veränderung des bestehenden Geländes zu vermeiden und optische und tatsächliche Erhöhungen der geplanten Wohngebäude durch Abgrabungen und Aufwallungen auszuschließen. Die Beschränkung der Breite von TG-Rampen soll eine adäquate Gestaltung des Wohnumfeldes und der unmittelbar an den öffentlichen Raum anschließenden privaten Flächen sicherstellen und gleichzeitig die Anlage ausreichend großer und angemessen nutzbarer Freiflächen gewährleisten.

7. Umwelt- und Immissionsschutz

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung – insbesondere auch in der Stadtentwicklung – zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt wurden nach den im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Verfahren ermittelt, begründet und bewertet. Im Umweltbericht³¹ zu diesem Bebauungsplan Kassel Nr. IV/65 „Zum Feldlager“ werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter im einzelnen dargestellt, der Bericht ist der Begründung zum Bebauungsplan als eigenständiger Teil beigelegt. Die folgenden Abschnitte nehmen Bezug auf den Umweltbericht sowie die begleitend zum Bebauungsplan erstellten Gutachten, die jeweiligen Ergebnisse sind nur zusammenfassend dargestellt.

7.1 Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Zur Evaluierung der naturschutzfachlichen Belange hat die planungsgruppe grün GmbH eine naturschutzfachliche Einschätzung des Plangebietes durchgeführt. Grundlage hierfür sind eine Biotop- und Nutzungskartierung sowie quantifizierende Bewertungen in Anlehnung an das Biotopwertverfahren nach der Kompensationsverordnung³² und weitere umweltbezogene Informationen und Untersuchungen.

Die möglichen Eingriffe und Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan wie folgt zusammenfassen:

Bei der Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes werden im Wesentlichen Ackerflächen überbaut, die im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe oder keine Schutzwürdigkeit aufweisen. Beeinträchtigungen durch die aufgrund der Planung möglichen Baumaßnahmen ergeben sich durch einen erhöhten Versiegelungsgrad aufgrund der Überbauung mit Gebäuden und verkehrlichen Anlagen und einem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Das Schutzgut Boden wird daher durch Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt. Hohe Beeinträchtigungen sind auch zu erwarten für das Schutzgut Wasser aufgrund der Veränderung oder Verhinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung.

Geringe Auswirkungen sind zu erwarten auf die Schutzgüter

- Klima (Veränderung der Zirkulation und des Wärmehaushaltes, u. a. aufgrund der Bebauung/Versiegelung unbebauter Flächen),
- Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes aufgrund der Bebauung bislang unbebauter Landschaftsbereiche),
- Luft (aufgrund zusätzlicher Emissionen, u. a. durch Verkehr und Hausbrand/Kleinf Feuerungen),
- Mensch (Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastung/Verkehrslärm).

³¹ planungsgruppe grün GmbH: Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/65 „Zum Feldlager“ mit Ergänzung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sowie Anpassung Kompensationsmaßnahmen durch Stadt Kassel / Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, Abteilung Landschaftsplanung, Stand: 22.10.2015

³² Hessische Kompensationsverordnung - KV vom 12. November 2010 (GVBl. 2010 S. 635)

In Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt ist festzuhalten, dass weder erhebliche Beeinträchtigungen noch artenschutzrechtliche Probleme zu erwarten sind. Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) liegen nicht vor.

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft andererseits sowie den Kultur- und Sachgütern sind unter der Maßgabe der festgesetzten Schutz- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen entstehen üblicherweise durch die Versiegelung von offenen Böden und den damit verbundenen Vegetationsverlusten sowie kleinklimatischen Veränderungen. Eine ausgleichende Tendenz hat die Neupflanzung von Gehölzen und Grünvernetzung sowie stellenweise Begrünung baulicher Anlagen (Fassaden, Dächer) gegenüber der höheren Neuversiegelung, so dass Versickerungs- und Verdunstungsflächen sowie klimatische Funktionen eingeschränkt erhalten bleiben.

7.2 Klimaschutz

Die Stadt Kassel hat auf der Grundlage eines in 2009 gefassten Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen eines dialogorientierten Prozesses mit den relevanten Akteuren der Stadt und des Umlandes ein integriertes Klimaschutzkonzept³³ für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Zielsetzung dieses Konzeptes ist die Reduktion der lokal verursachten CO₂-Emissionen bei gleichzeitiger Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung durch Steigerung der regionalen Wertschöpfung. Das Konzept dient zur Verankerung des Klimaschutzes in unterschiedlichen Themenbereichen in Kassel und beschreibt den grundsätzlichen Handlungsrahmen auf dem Weg zur nachhaltigen Reduzierung der CO₂-Emissionen durch die Steigerung der Energieeffizienz sowie zur verstärkten Nutzung regenerativer Energieträger. Gemäß Klimaschutzkonzept ist sich die Stadt Kassel ihrer Verantwortung und tragenden Rolle für den Klimaschutz bewusst und begreift Klimaschutz als ein globales Problem mit lokalen Lösungsansätzen. Grundlage der CO₂-Minderungsstrategie als Beitrag zur Verhinderung einer globalen Klimakatastrophe ist es, die physikalischen, technischen und wirtschaftlichen Potenziale zur Steigerung der Energieeffizienz und zum Ausbau der erneuerbaren Energien zu nutzen.

Die für die Stadtplanung und Stadtentwicklung im integrierten Klimaschutzkonzept benannten Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf die Belange des Klimaschutzes zielen auf langfristige und nachhaltige Weichenstellungen für eine klimafreundliche Stadtstruktur durch Berücksichtigung klimaschützender Belange in den unterschiedlichen Themenfelder wie z.B. Arbeiten, Wohnen, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung und Verkehr. Wichtige Handlungsziele sind u. a.:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV und optimale Vernetzung
- Beachtung von energieoptimierter Architektur und baulichem Wärmeschutz.

In Hinblick auf die Entwicklung neuer Baugebiete ist im Klimaschutzkonzept das Ziel der Realisierung kompakter städtebaulicher Strukturen formuliert. Durch eine sinnvolle Baukörperstellung soll der Wärmebedarf der Gebäude reduziert sowie die Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien und eine effiziente Versorgung mit Wärmeenergie geschaffen werden. Angesprochen ist damit die Ebene des Bebauungsplans. Unter der Ziffer „P17“ enthält das integrierte Klimaschutzkonzept das Projekt „Ökologisches Bauen und Wohnen in Harleshausen“ (Baugebiet „Zum Feldlager“) – eine ökologische Siedlung,

³³ Stadt Kassel: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel, Stand März 2012

in der die Bedürfnisse der Bewohner mit denen eines sorgsamem Umgangs mit Energie und Umwelt in Übereinstimmung gebracht werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden daher – basierend auf dem Energiekonzept und ergänzend zu den städtebaulichen Festsetzungen zur baulichen Dichte, Bauweise und Orientierung sowie Lage und Abstand der geplanten Bebauung – auch Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien festgesetzt (s. Kapitel 7.6.4).

7.3 Bodenschutz

Zur Behandlung des Schutzgutes Boden wurde im Rahmen einer Pilotstudie durch das Ingenieurbüro Schnittstelle Boden, Ober-Mörlen (vgl. Umweltbericht) eine Bodenfunktionsbewertung erstellt und der bodenbezogene Kompensationsbedarf ermittelt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet fast ausschließlich Böden mit sehr hohem Erfüllungsgrad der Gesamtbewertung Bodenfunktionen vorkommen (auch im für Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen nördlich angrenzenden Bereich). Eine bodenfunktionale Aufwertung ist daher aufgrund des bereits bestehenden höchsten Funktionserfüllungsgrades nicht möglich. Insgesamt ist das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Abgrabung auf 6,86 ha Fläche und dem Verlust bzw. der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen erheblich betroffen.

Aus Sicht des Bodenschutzes ist festzustellen, dass mit der vorgesehenen Planung ein bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutztes Gebiet überbaut werden soll, wodurch die vorhandene Bodenfunktion unwiederbringlich verloren geht. Diese Tatsache ist im Umweltbericht untersucht und dargelegt worden mit dem Ergebnis, dass eine vollständige Kompensation in der erforderlichen Dimension nicht umsetzbar ist, so dass der Verlust bei Durchführung der Planung als unabänderlich hingenommen werden muss. Dieses Ergebnis wurde wie folgt abgewogen:

Anderweitige Planungsmöglichkeiten: Aus Sicht des Bodenschutzes wäre das Ausweichen auf einen geeigneten Alternativstandort besonders relevant, da ein vollständiger Ausgleich und Ersatz für die planungsbedingten Bodenverluste nicht möglich ist. Eine Alternative zur mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Arrondierungen der vorhandenen Wohnbebauung mit besserer Umweltbilanz sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden, da die Bebauung von Flächen in näherer Umgebung zum Geilebach einen größeren Eingriff in Natur und Landschaft darstellen würde als die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte. Von einem Ausweichen auf einen anderen Standort im Stadtgebiet bzw. Verzicht auf die Planung wird aus folgenden Gründen abgesehen:

Mit der Planung ist die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen im Bereich eines bereits durch Wohnen geprägten Quartiers verbunden, dessen infrastrukturelle Ausstattung mit der Realisierung der Planung gestärkt und nachhaltig gesichert wird. Die vorhandenen Wohnbauflächen werden durch die Planung in sinnvoller Weise ergänzt, ein landschaftsverträglicher Siedlungsrand entwickelt. Die Neubauflächen eignen sich in besonderer Weise aufgrund der topografischen Situation und Möglichkeit der regenerativen Energienutzung (Solar- und Erdwärme) für die Entwicklung eines innovativen, klimaneutralen und somit zukunftsweisenden, für Kassel pilothaften Wohngebiets. Die Flächen sind hinsichtlich der Ver- und Entsorgung einfach zu erschließen und verkehrlich bereits angebunden. Mit der Planung ist auch eine Aufwertung von Teilen der gegenwärtig intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen aufgrund der geplanten und umzusetzenden Begrünungsmaßnahmen verbunden.

Somit erfüllt die Planung am gewählten Standort eine Vielzahl an Nachhaltigkeitskriterien wie Klimaschutz, Artenvielfalt, Vernetzung sowie Berücksichtigung und Minderung bzw. Ausgleich möglicher Umwelteinwirkungen, Reduzierung des Gesamtprimärenergiebedarfs und Erhöhung des Anteils erneuerbarer Primärenergie, energieeffiziente Bebauungsstruktur, ressourcenschonende Infrastruktur, lokale Nahrungsmittelproduktion, Wasserkreislaufsysteme.

Vermeidung und Verringerung nachteiliger Beeinträchtigungen durch die Planung: Neben der aus oben dargelegten Gründen nicht möglichen Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad bestehen weitere Möglichkeiten für bodenspezifische Vermeidungs- und Minde-

rungsmaßnahmen. Diese finden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung, u. a. wie folgt:

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt die vorhandene Topografie, so dass größere Erdmassebewegungen vermieden werden; es wurden Maßnahmen zur Reduzierung und Minderung der Versiegelung getroffen (Dachbegrünung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser) sowie Festsetzungen zu Grün- und Freiflächen und nicht überbaubaren Flächen, so dass wertvoller Boden von Bebauung freigehalten wird; in großen Teilen des Gebiets wird durch flächensparende, verdichtete Bauweise die als Baugebiet ausgewiesene Fläche insgesamt reduziert. Des Weiteren erfolgt die Überwachung bodenspezifischer Auswirkungen der Planung wie die Einhaltung des Versiegelungsgrades (GRZ, GFZ) und die Einhaltung der Vorgaben für Bodenbeläge (versickerungsgünstige Materialien) und Dachbegrünungsmaßnahmen

7.4 Altlasten

Altlasten, Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen bzw. Schadensfälle mit bodengefährdenden Stoffen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Ergeben sich bei bodeneingreifenden Maßnahmen Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel unverzüglich zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

7.5 Kampfmittel

Die Auswertungen des Kampfmittelräumdienstes haben ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet und deshalb von einem Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden muss. Bei allen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen durch Sondierung auf Kampfmittel erforderlich. Sofern die Flächen nicht sondierungsfähig sein sollten, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Im Plangebiet sind zwei Kampfmittelverdachtspunkte mit möglicherweise vorhandenen Bombenblindgängern vorhanden. Sie befinden sich 30 bis 40 m östlich des Bahndamms im südlichen sowie im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Maßnahmen erforderlich. Generell sind Erdarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

In den Bebauungsplan sind daher entsprechende Hinweise zum möglichen Vorhandensein von Kampfmitteln und den zu treffenden Maßnahmen bei Bodenarbeiten aufgenommen worden. Die Verdachtspunkte sind in der Planzeichnung in ihrer Lage gekennzeichnet und in den Hinweisen unter Nennung der Gauß-Krüger-Koordinaten aufgeführt.

Die Kampfmitteluntersuchung für die städtischen Flächen wird durch das Liegenschaftsamt der Stadt Kassel bei Vorliegen der entsprechenden Planreife und somit vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen in Auftrag gegeben und durchgeführt.

7.6 Immissionsschutz

Mit der Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Entwicklung allgemeiner und reiner Wohngebiete durch Bebauung zum größten Teil bislang unbebauter Flächen. Geplant ist die Neuerrichtung von z. T. mehrgeschossigen Wohngebäuden mit ergänzenden Nutzungen sowie Stellplatzanlagen und sonstigen Nebenanlagen und baulichen Einrichtungen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Beurteilung der relevanten Lärm-Immissionen erstellt, um mögliche sich ergebende Konflikte durch die Planung zu identifizieren und entsprechende Maßnahmen zu

treffen. Gesetzliche Grundlagen für die Belange des Schallschutzes in der Bauleitplanung ergeben sich aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)³⁴ und dem Baugesetzbuch (BauGB):

- Gemäß § 50 BImSchG sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden.“
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung³⁵ erstellt, deren Ergebnisse und Empfehlungen für die Bauleitplanung im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden. Weitere Detailinformationen zu den Rechenverfahren, Emissionsansätzen und Ergebniswerten sind dem Gutachten zu entnehmen, das der Stadt Kassel vorliegt und dort eingesehen werden kann.

7.6.1 Schalltechnisches Gutachten

Für das Plangebiet wurde 2005 eine Erstuntersuchung zur Einschätzung der grundsätzlichen Bebaubarkeit erstellt (erarbeitet durch die Planungsgruppe Nord Kassel, PGN), die aus schalltechnischer Sicht positiv bewertet werden konnte.

2011 wurde eine schalltechnische Untersuchung zum städtebaulichen Entwurf und Bebauungsplanentwurf erarbeitet, die 2012 auf Grundlage eines aktualisierten städtebaulichen Entwurfs überarbeitet wurde.

Das dem Entwurf des Bebauungsplans zugrunde liegende Gutachten ist die Überprüfung der ursprünglich im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans erstellten schalltechnischen Untersuchungen aus 2011/2012 unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan-Entwurf eingeflossenen Änderungen (Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA), Festsetzung einer Fläche für Nahmobilität (mit 7 Stellplätzen) im Bereich der Bestandsbebauung, schalltechnische Auswirkungen der Verkehrsbelastung inklusive des Verkehrs der Kleingärten, Spielmöglichkeit für Jugendliche (Bolzplatz) im Bereich des Grünzugs). Zudem wurde die Schienenverkehrslärberechnung an die neue Rechtslage angepasst (keine Berücksichtigung eines Schienenbonus) und aktuelle Prognosezahlen der DB-AG zugrunde gelegt.

Das Gutachten nimmt hinsichtlich der Beurteilung der städtebaulichen Planung Bezug auf die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie die Grenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Für mögliche passive Schallschutzmaßnahmen wird die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zugrunde gelegt. Als auf das Plangebiet einwirkende relevante Schallquellen benennt das Gutachten den Schienenverkehr der DB-Strecke 2550 Aachen-Kassel, die östlich unmittelbar an das Plangebiet grenzt, die Straße Zum Feldlager und die Niederfeldstraße als Erschließungsstraßen des B-Plan-Gebietes, die geplante Fläche für Nahmobilität mit Stellplätzen, eine Spielmöglichkeit für Jugendliche (Bolzplatz) in der nördlich liegenden Grünfläche. Neben den auf das Plangebiet einwirkenden Lärm-Immissionen wurden auch die von ihm ausgehenden untersucht und als Auswirkungen der Verkehrserzeugung im B-Plan-Gebiet auf die Lärmbelastung der angrenzenden Bestandsnutzungen dargestellt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis (vgl. Kapitel 3.5 und 4 der Untersuchung):

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird in einem Korridor von etwa 45m entlang der Bahnlinie nicht eingehalten. Westlich davon werden die Orientierungswerte eingehalten - auch im Überlagerungsbereich von Schienenverkehrslärm und den Lärmbelas-

³⁴ Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

³⁵ LK Argus Kassel GmbH In Zusammenarbeit mit LÄRMKONTOR GmbH, Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. IV/65 „Zum Feldlager“, Überarbeitung Oktober 2015, Stand: 20.10.2015

tungen der Erschließungsstraßen im geplanten Baugebiet. Der maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird z.T. an den Bestandsgebäuden überschritten.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) in der Nacht wird an den bahnzugewandten Gebäudefassaden bis zu 7 dB(A) überschritten. Auch an den bahnabgewandten Gebäudefassaden und in einem Korridor bis zu 90m entlang der Bahn werden die Orientierungswerte überschritten. Der in der Nacht maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird entlang der Bahn in der Nacht ebenfalls häufig überschritten.

Die Belastungswerte liegen aber noch deutlich unterhalb der Grenze einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Lärm von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Hauptverursacher der Lärmbelastungen ist der Schienenverkehrslärm. Mit dem Bebauungsplan soll auf die prognostizierten Belastungen zum Schutz der Bevölkerung vor Umwelteinwirkungen reagiert werden.

Aufgrund dieser Ergebnisse wurden textliche Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan getroffen.

Hinsichtlich der vom Plangebiet ausgehenden Auswirkungen auf die Bestandsnutzungen kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Grundsätzlich ist mit einer Zunahme des Verkehrs aufgrund der neuen Wohnnutzungen zu rechnen (s. u.). Damit verbunden ist auch eine Erhöhung der Lärmbelastungen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung nimmt die Lärmbelastung durch den Straßenverkehrslärm mit Umsetzung des B-Plans bei maximal angenommener zusätzlicher Verkehrsmenge um 4 - 5 dB(A) zu und liegt dann bei maximal 53 dB(A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht. Aufgrund der niedrigen Belastungen in der Ausgangssituation in einzelnen Bereichen sind die aufgrund der prognostizierten Verkehrserzeugung resultierenden Belastungszunahmen von bis zu 5 dB(A) prozentual hoch (bei Zunahmen der Lärmpegel um 3 dB(A) und mehr ist von einer deutlich wahrnehmbaren Erhöhung der Lärmbelastungen auszugehen).

Allerdings bleiben auch die Immissionsbelastungen mit der Umsetzung des B-Plans im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, die bei 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht liegen. Auch unter Berücksichtigung etwas höherer Ausgangsverkehrsbelastungen in den Sommermonaten, ausgelöst durch die Verkehre der Kleingartenanlage, ist nicht mit einer Überschreitung der Lärmschutzwerte zu rechnen. Auch unter Berücksichtigung etwas höherer Ausgangsverkehrsbelastungen in den Sommermonaten, ausgelöst durch die Verkehre der Kleingartenanlage, werden die Lärmschutzwerte nicht überschritten. etwas höherer Ausgangsverkehrsbelastungen in den Sommermonaten, ausgelöst durch die Verkehre der Kleingartenanlage, werden die Lärmschutzwerte nicht überschritten.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aus lärmschutzrechtlicher Sicht die vorgesehene Verkehrserschließung des B-Plan-Gebietes möglich ist. Das Gutachten verweist in diesem Zusammenhang auf die Chancen der gut erschlossenen Lage des Plangebietes (z.B. Bahn- und RegioTram-Haltepunkt Harleshausen) und empfiehlt, auf eine möglichst umweltverträgliche Verkehrsmittelnutzung der zukünftigen Bewohner hinzuwirken.

7.6.2 Festsetzungen zum Lärmschutz

Aufgrund der im schalltechnischen Gutachten ermittelten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte und Orientierungswerte sind im Rahmen der Bauleitplanungen entsprechende Maßnahmen zu treffen. Hierbei wird den Empfehlungen des Gutachtens gefolgt und es werden Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan getroffen.

Grundsätzlich bestehen im Rahmen der Bauleitplanung unterschiedliche Möglichkeiten zur Konfliktvermeidung bzw. zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Lärmimmissionen. Der nach § 50 BImSchG bestehende Grundsatz der Trennung von Nutzungen sowie der Wahrung ausreichender Abstände ist bei der Entwicklung von Wohnbauflächen im Bestand, insbesondere in verdichteten Lagen kaum umsetzbar und steht in einem gewissen Widerspruch zu § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, nachdem

mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll (u. a. durch Nachverdichtung und Innenentwicklung). Eine Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen ist daher innerhalb des Stadtgebietes und im Bereich von verkehrlich bereits erschlossenen und somit ggf. vorbelasteten Lagen nicht oder nur durch größeren Flächenverbrauch möglich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, ein bereits vorhandenes Wohngebiet durch Neuausweisung von Flächen weiterzuentwickeln. Damit soll Wohnraum innerhalb des erschlossenen Stadtgebietes geschaffen und bestehende Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, öffentlicher Nahverkehr, soziale und Versorgungs-Einrichtungen usw.) besser ausgelastet werden. Aufgrund dieser Zielsetzungen zur Schaffung einer möglichst kompakten Wohnbaufläche ist das Einhalten größerer Abstände zur lärmrelevanten Schienen-Verkehrsfläche zwecks Vermeidung ungesunder Wohnverhältnisse keine geeignete Maßnahme, so dass bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen sind, um den Schutz vor den im schalltechnischen Gutachten dargestellten Lärmeinwirkungen herzustellen.

Im Schallgutachten werden als grundsätzlich geeignete Maßnahmen genannt:

- Grundrissgestaltung durch Anordnung der Wohn- und Schlafräume in der ersten Gebäudereihe an den lärmabgewandten Gebäudeseiten;
- passiver Schallschutz der verbleibenden Wohn- und Schlafräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten (bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude);
- sofern auch auf der lärmabgewandten Seite die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind oder eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen;
- Ausführung der Außenbauteile aller im Geltungsbereich des B-Planes Nr. IV/65 „Zum Feldlager“ ausgeführten Gebäudekörper einen Lärmpegelbereich höher als nach den DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom November 1989) definiert.
- Beurteilung von Wohn-/Schlafräumen in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie von Kinderzimmern wie Schlafräume.

Diesen Empfehlungen wird gefolgt. Im Bebauungsplan werden ein Korridor ca. 45 m parallel zur Bahnlinie dem Lärmpegelbereich III zugeordnet, ein weiterer Korridor bis ca. 95 m parallel zur Bahnlinie dem Lärmpegelbereich II. Für Schlaf- und Kinderzimmer sowie für die der Bahn zugewandten Fassaden wird für die dem Lärmpegelbereich III zugeordneten Flächen der Lärmpegelbereich IV verbindlich festgesetzt. Für diese Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Lüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 cbm/h pro Person unter Beibehaltung des als erforderlich bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. Es wird empfohlen, auch für die verbleibenden Fassaden im Lärmpegelbereich III den Lärmpegelbereich IV umzusetzen. Eine fensterunabhängige Belüftung ist hier aber nicht notwendig.

In dem mit Lärmpegelbereich II im Plan gekennzeichneten Bereich werden in der Nachtzeit die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau überschritten. Daher sind in diesem Bereich die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen (Grundrissbindung). Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Verbleibende Wohn- und Schlafräume auf der lärmzugewandten Gebäudeseite sind mit einem ausreichenden Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen mit den Anforderungen für Lärmpegelbereich III zu versehen.

Die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) und Büroräumen müssen die resultierende Luftschalldämm-Maße (erforderliche erf. $R'_{w,res}$) nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gemäß der o. g. festgesetzte Lärmpegelbereiche einhalten.

Die Festsetzungen sind regelmäßig nur bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen im Bestand zu beachten und sind daher nicht auf Bestandsgebäude anzuwenden.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die festgesetzten Schalldämmmaße unterschritten werden können (z. B. wegen Veränderung der Immissionsituation oder aufgrund der baulichen Verhältnisse).

Des Weiteren ist aus Lärmschutzgründen die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen im Gebiet des Bebauungsplanes nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, da Luft-Wärme-Pumpen bei ihrem Betrieb Geräusche abgeben, was insbesondere in dichteren Baugebieten zu Lärmbelastungen führen kann. In Wohngebieten betriebene Luft-Wärme-Pumpen sind aufgrund ihrer Art und Größe i. d. R. immissionschutzrechtlich nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen des § 22 Abs. 1 BImSchG unterliegen. Die gesetzlichen Betreiberpflichten sind hinsichtlich des einzuhaltenden Lärmschutzes zwar einschlägig, jedoch ist die spezielle Situation (Sensibilität gegenüber im Wohngebiet vorhandenen ständig aktiven Geräuschquellen sowie Vorbelastungen oder zusätzliche Belastungen durch andere Geräuschquellen) in der Abwägung hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen. Da Ruhebedürfnis und Sensibilität im Wohnbereich und insbesondere im Wohnumfeld aufgrund der Freiraumnutzungen hoch sind, werden bereits Geräuschpegel als sehr störend empfunden, die deutlich unter dem mittleren Geräuschpegel des für ein Wohngebiet üblichen und nicht zu vermeidenden Verkehrs liegen. Aufgrund der Nähe der einzelnen Grundstücke zueinander kann es daher durch entsprechende im Freibereich (Vorgarten, Abstandsflächen, Gebäuderückseiten) aufgestellte und betriebene technische Anlagen, zu störenden Geräuschbelastungen für die unmittelbare Nachbarschaft kommen. [Vgl. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI): Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, Stand 28.08.2013].

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz dienen dem vorsorgenden Lärmschutz zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm.

7.6.3 Verbot luftverunreinigender Stoffe

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist für Neubauten mit einer Nutzfläche größer als 50 m² die Verwendung von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen, sowie die Verbrennung von Stückholz und Holzprodukten zum Zwecke der Heizung nicht zulässig.

Die Verbrennung von Stückholz zur gelegentlichen Befuerung aus atmosphärischen Gründen bleibt davon unberührt, dies bedeutet, dass die Verbrennung von Stückholz in erster Linie nicht der Raumheizung dienen darf.

Die Festsetzung wird aus Gründen der Luftreinhaltung gemäß Luftreinhalteplan³⁶ getroffen. Im Ballungsraum Kassel ist eine starke Belastung durch luftverunreinigende Stoffe zu verzeichnen. Hierbei ist die Immissionsbelastung durch PM₁₀ (Feinstaub) das vorrangige Immissionsproblem, aber auch erhöhte Stickstoffbelastungen liegen vor. Insbesondere bei Inversionswetterlagen ist eine hohe und weitgehend homogene Konzentrationsverteilung innerhalb des Kasseler Beckens zu verzeichnen. Hauptverursacher ist der Kfz-Verkehr gefolgt von Gebäudeheizung (Kleinf Feuerungsanlagen). Bestimmte Brennstoffe weisen unter lufthygienischen Aspekten ein ungünstiges Emissionsverhalten auf. Holz als fester Brennstoff, Erdöl aber auch vergleichbare flüssige Brennstoffe weisen bei der Verbrennung relativ hohe Feinstaubemissionen auf. Der Bebauungsplan trägt daher den Vorgaben des Luftreinhalteplans Rechnung, wonach auf der Ebene der Bauleitplanung Festlegungen zu treffen sind, die negative Auswirkungen auf die lokalen klimatischen Bedingungen vermeiden oder reduzieren. Als Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erfolgt daher ein generelles Verbot von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen, sowie ein Verbot der Verbrennung von Stückholz und Holzprodukten zum Zwecke der Heizung mit der o. g. Ausnahme der Verbrennung von Stückholz zur gelegentlichen Befuerung aus atmosphärischen Gründen.

³⁶ Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUEL): Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel – 1. Fortschreibung, Stand August 2011

7.6.4 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden ist die bauliche Voraussetzung für den Anschluss an das Nahwärmenetz in Form einer Übergabestation sowie baulicher Maßnahmen für die Gewinnung von solarer Wärme für die Trinkwarmwasserbereitung vorzusehen. Dies betrifft Flächen zur Leitungsführung auf dem Grundstück, Leitungsstränge, Schächte im Gebäude, Halterungen für Solarpanels und die statische Auslegung des Daches. Die Flächen des WA 3 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Diese Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 23 b BauGB. Nach dieser Regelung können Kommunen im Bebauungsplan Gebiete festlegen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie, getroffen werden müssen. Festgesetzt werden daher bauliche Maßnahmen, die den Einsatz regenerativer Energien erleichtern. Diese Festsetzung wird zusätzlich ergänzt durch im Bebauungsplan enthaltene Vorgaben für die räumliche Ausrichtung der Gebäude, ihre Dachneigung oder die Dachform. Für die neuen Wohnbauflächen im Plangebiet ist eine innovative Energieversorgung gemäß des der Planung zugrunde liegenden Energiekonzeptes vorgesehen. Ziel dieses Konzeptes und des Bebauungsplans ist die Minimierung des Primärenergieverbrauchs und Reduktion der CO₂-Emissionen. Daher wurden im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets Flächen für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Erneuerbare Energien festgesetzt, die der Gewinnung von Solarthermie und Geothermie zur Versorgung des Plangebiets über ein lokales Nahwärmenetz gemäß Wärmeversorgungskonzept dienen. Mit der Festsetzung zur zwingenden Schaffung der baulichen Voraussetzungen für den Anschluss an dieses Nahwärmenetz sowie für die Gewinnung von solarer Wärme für die Trinkwarmwasserbereitung wird die Möglichkeit eröffnet, auch einen Anschluss an diese Leitungen vorzunehmen. Hierdurch soll ein Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und zur Nutzung erneuerbarer Energien in diesem Teilgebiet der Stadt Kassel geleistet werden.

Mit diesen Festsetzungen wird gemäß Zielsetzung des Bebauungsplanes auch dem allgemeinen Klimaschutz Rechnung getragen, indem der CO₂-Ausstoß der neuen Wohnflächen minimiert wird und regenerative Energiequellen die Versorgung übernehmen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und aus Klimaschutzgründen werden luftverunreinigende Stoffe zur Energiegewinnung ausgeschlossen (s. vorhergehendes Kapitel 7.6.3) und es sollen mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für Maßnahmen geschaffen werden, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen sowie die Umsetzung des Energiefachrechtes unterstützen. Hierdurch wird insbesondere auch den Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB entsprochen, nach denen Bauleitpläne auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz aufgestellt werden sollen. Ebenso wird der Verpflichtung nachgekommen, dass die Kommunen bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Umwelt sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen haben, hierbei insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 f BauGB. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Kassel (s. Kapitel 7.2).

7.7 Verkehr

Mit der Ausweisung neuer Baugebiete und der Umstrukturierung von bestehenden Flächen gehen in der Regel auch Veränderungen beim Verkehrsaufkommen im bestehenden und angrenzenden Straßennetz einher, die es im Vorfeld ebenso zu untersuchen und abzuschätzen gilt, wie die Verteilung der Verkehre innerhalb der geplanten Bauflächen. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchungen können Rückschlüsse auf künftige zu erwartende Konflikte und Belastungen identifiziert werden und Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung in der Bauleitplanung getroffen werden.

Für die durch den Bebauungsplan geplanten Veränderungen wurden die verkehrlichen Auswirkungen in Bezug auf die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit im angrenzenden Straßennetz untersucht³⁷. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind in Kapitel 4.2.3 „Verkehrsbelastung (Motorisierter Individualverkehr)“ sowie in der schalltechnischen Untersuchung zur Prognose möglicher Lärmbelastungen durch die Planung dargestellt. Die Auswirkungen sind somit bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

³⁷ Büro infra-net im Auftrag der Stadt Kassel, Bebauungsplan Nr. IV/65 „Zum Feldlager“, Untersuchung zum Verkehrsaufkommen, Nov. 2010

7.8 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes bzw. des Naturhaushaltes / der Landschaft zu berücksichtigen (§ 1 a BauGB), d. h. es sind umweltschützende Belange in die Abwägung einzustellen. Zu diesem Zweck sind Bestand und entsprechende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln, zu bewerten und gegebenenfalls Vorgaben zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich darzustellen. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren, und es sind entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen gem. § 13 des BNatSchG auszugleichen.

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan (Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung/Minderung planbedingter Eingriffe) dienen der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Gleichzeitig sind sie auch Ausdruck der von der Stadt Kassel verfolgten städtebaulich-freiraumplanerischen Ziele.

Der Vermeidung und dem Ausgleich der möglicherweise auftretenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes/der Landschaft im Plangebiet selbst wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind möglichst im Plangebiet auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft bewerten zu können, ist für diesen Bebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet worden, dessen Ergebnisse in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans weitestgehend eingeflossen sind.

Zur Erhaltung und Entwicklung möglichst zusammenhängender Grünstrukturen und zur Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen. Die grünordnerischen Festsetzungen werden sowohl für öffentliche als auch für private Flächen getroffen und dienen neben der Minimierung der Planungsauswirkungen insbesondere der Sicherung eines für das Quartier und das Wohnumfeld typischen und ökologisch wertvollen Lebensraumes sowie der Minderung und dem Ausgleich von Eingriffen.

7.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind vorgesehen:

- Erhalt und Aufwertung des bestehenden Grünzuges westlich der Straße „Zum Feldlager“;
- Sicherung geeigneter Standortbedingungen für die 18 vorhandenen Beuysbäume;
- Begrenzung der Anlage von Stellplätzen im Wesentlichen auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Hausvorbereiche (nicht in den Garten-/wohnungsbezogenen Freiraumbereichen);
- Minimierung von Immissionen durch Gebäudeheizung, Verzicht auf fossile Brennstoffe;
- Anlage von Zisternen auf Privatgrundstücken;
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

7.8.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Als Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets sind vorgesehen:

- Pflanzung von 30 Walnußbäumen (*Juglans regia*) in Doppelreihen, und/oder Gruppen und/oder Einzelstand mit jeweils 10 m Abstand im Bereich des bestehenden Grünstreifens neben der Straße „Zum Feldlager“;
- Neuanlage einer mindestens 35 m breiten und ca. 190 m langen öffentlichen Grünfläche mit Extensivrasen in Fortführung des bestehenden Grünstreifens an der Straße „Zum Feldlager“ sowie Pflanzung

von mindestens 13 Stück Walnußbäumen (*Juglans regia*) in Reihe und/oder Gruppen und/oder Einzelstand mit jeweils 10 m Abstand;

- Neuanlage eines ca. 450 m² m großen Freiraumbereiches mit wassergebundenen Decken (Kalkschotter) als Quartiersplatz;
- Neuentwicklung eines ca. 10 m breiten und ca. 110 m langen Sukzessionsstreifens entlang des Bahndammes;
- Begrünung von Dachflächen der Neben- und Hauptgebäude.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht im vollen Umfang innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden. Für weitere Kompensationsmaßnahmen werden daher Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dem Bebauungsplan zugeordnet: Als Maßnahme ist die Entwicklung von intensiv genutzten Ackerflächen zur extensiv genutzten Frischwiesen vorgesehen (s. nachfolgendes Kapitel 7.8.3)

7.8.3 Kompensationsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzung

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken nicht vollständig ausgeglichen werden können. Das in Anlehnung an das Bewertungsverfahren nach der Hessischen Kompensationsverordnung ermittelte Biotopwertpunktdefizit (s. Tabelle 10 des Umweltberichts) beträgt 467.434 Wertpunkte und kann wie folgt mit insgesamt 413.240 Biotopwertpunkten durch externe Maßnahmen kompensiert werden:

Auf nördlich des Plangebiets im Bereich des Geilebachs liegenden Ackerflächen erfolgt auf 13.390 m² Umwandlung von bestehenden Ackerflächen in Extensivgrünland und auf 4.730 m² Umwandlung von Ackerfläche in einem Streifen direkt südlich angrenzend an den Geilebach zur Sukzessionsfläche. Die zukünftige Wiese (Beweidung ist gänzlich unzulässig) darf nicht gedüngt und nicht mit Pestiziden behandelt werden und maximal zweimal im Jahr gemäht werden. Der geplante Uferstreifen wird der natürlichen Sukzession überlassen. Des Weiteren wird auf einer 860 m² großen Ackerfläche entlang des Weges An den Niederwiesen ein Sukzessionsstreifen als Wegsaum entwickelt, in den 12 Bäume gepflanzt werden. Die für diese Maßnahmen erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Kassel.

Zu den o. g. Kompensationsmaßnahmen kommt die anteilige Anrechnung der Biotopaufwertung durch die Renaturierung des Geilebaches im Bereich Steinstückerweg (Kasselwasser) von +88.345 Biotopwertpunkten. Insgesamt wird mit diesen Kompensationsmaßnahmen ein Aufwertungspotenzial von +501.585 Biotopwertpunkten und somit ein Biotopwertüberschuss von + 34.151 Punkten erreicht. Die Maßnahme Umwandlung von Acker in Grünland kann daher entsprechend für die Aufbuchung auf das Ökokonto der Stadt Kassel Verwendung finden. Aufgrund der Aufwertung von +20 Biotopwertpunkten/m² entspricht dies einer Fläche von 1.707 m².

Hinsichtlich der Zuordnung von Eingriff und Kompensation wird im Umweltbericht folgende Empfehlung gegeben:

„Gemäß den Vorgaben der Stadt Kassel müssen die Eingriffe und daraus resultierend die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in öffentliche- (Straßen, Plätze) und private- (Wohnbauflächen) Eingriffe unterschieden werden. Diese Unterscheidung dient als Grundlage für die erforderliche getrennte Abrechnung der Ausgleichsmaßnahmen. Bezogen auf die Gesamtfläche des zu entwickelnden Bereiches sind 36,4 % des B-Plan-Gebietes öffentliche Fläche. Die verbleibenden 63,6 % der Fläche sind privater Bereich. Das Eingriffsmaß ist bei beiden Kategorien etwa gleich sodass die prozentuale Flächenverteilung auch für die Aufteilung der Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden kann.“ (Kapitel 11 des Umweltberichts)

Dieser Empfehlung des Umweltberichts wird im Grundsatz gefolgt, jedoch wird das Wertpunktdefizit nur den durch die Planung neu zu entwickelnden privaten und öffentlichen Flächen zugeordnet, da im Bestand bereits private Bauflächen ebenso vorhanden sind (Bestandsgrundstücke des als WA 3 festgesetzten Gebiets) wie öffentliche Grün- und Verkehrsflächen (Straßen Niederfeldstraße, An den Niederwie-

sen und Zum Feldlager mit Randbegrünung sowie Grünflächen entlang des Bahndamms). Das eigentliche Ausgleichserfordernis entsteht durch die Neubebauung und Erschließung der gegenwärtig nicht bebauten Flächen. Das Eingriffsmaß der neu zu entwickelnden privaten und öffentlichen Flächen ist in beiden Kategorien ähnlich, d. h. es handelt sich um gleiche bzw. ähnliche Eingriffslagen. Die Maßnahmen, die diesen Eingriffsgrundstücken zur Kompensation zugeordnet werden, gleichen aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit die auf diesen Grundstücken zu erwartenden Eingriffe wie folgt aus:

Es werden gemäß Umweltbericht 19.390 m² abzgl. 1.707 m² (Überschuss, der dem Ökokonto gut geschrieben wird), also 17.683 m² Ackerfläche im Bereich des Geilebachs bzw. im Bereich des zu entwickelnden Wegesaums zur Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft benötigt.

Entsprechend des o. g. Verhältnisses von neu zu entwickelnden öffentlichen und privaten Flächen werden 6.437 m² Ackerflächen (36,4 %) benötigt, um die Negativwertpunkte resultierend aus den öffentlichen Eingriffen im B-Plan IV/65 durch Umwandlung in eine extensiv genutzte Frischwiese [Typ Nr. 06.310 (B)] und Ausdauernde Ruderalflur [Typ Nr. 09.220 (B)] auszugleichen. Um die privaten Eingriffe auszugleichen verbleibt die Restfläche von 11.246 m² (63,6 %) mit den gleichen Entwicklungszielen.

Der Erwerb der überschüssigen -88.345 Biotopwertpunkte von Kasselwasser (s. o.) wird zu 32.158 Punkten den öffentlichen Eingriffen und zu 56.187 Punkten den privaten Eingriffen zugeordnet.

Gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB werden daher den aus der Planung resultierenden Eingriffen folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch textliche Festsetzung zugeordnet:

1. In Planbereich B als Fläche mit der Bezeichnung „1“ dargestellt:

Bereits durch Kasselwasser durchgeführte Renaturierung des Geilebachs im Bereich Steinstückerweg.

2. In Planbereich B als Flächen mit der Bezeichnung „2“ und „3“ dargestellt:

Entwicklung eines 4.730 m² großen Sukzessionstreifens auf ehemaliger Ackerfläche in einem Streifen direkt südlich angrenzend an dem Geilebach (Schlegelmahd im zweijährigen Rhythmus, Müllentfernung bei Bedarf). Folgende Flurstücke stehen hierfür zur Verfügung: Gemarkung Harleshausen, Fl. 6, Fl.-St. 104/19 (tlw.) und Harleshausen, Fl. 4, Fl.-St. 8/2, 9/4 (tlw.).

3. In Planbereich B als Fläche mit der Bezeichnung „4“ dargestellt:

Entwicklung eines 860 m² großen Sukzessionstreifens auf ehemaliger Ackerfläche in einem Streifen direkt nördlich angrenzend an dem Weg „An den Niederwiesen“ (einmalige bis maximal zweimalige Mahd im Jahr und Pflanzung von 12 standortgerechten Bäumen in den Wegsaum). Folgende Flurstücke stehen hierfür zur Verfügung: Gemarkung Harleshausen, Fl. 4, Fl.-St. 8/2 (tlw.).

4. In Planbereich B als Fläche mit der Bezeichnung „5“ dargestellt:

Entwicklung einer 13.390 m² großen Ackerfläche zu Extensivgrünlandfläche durch Ansaat oder Selbstberasung (keine Düngung, kein Pestizideinsatz, maximal zweimalige Mahd/Jahr, keine Beweidung). Folgende Flurstücke stehen hierfür zur Verfügung: Gemarkung Harleshausen, Fl. 4, 104/19 (tlw.)

Der Kompensationsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Kassel Nr. IV/65 „Zum Feldlager“ im Landschaftsschutzgebiet Kassel, der Ausgangszustand ist gem. § 16 (1) Nr. 5 BNatSchG im Umweltbericht zum Bebauungsplan dokumentiert. Die geplanten Maßnahmen auf den externen Flächen als Kompensationsmaßnahmen entsprechen dem Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel³⁸, der diesen Bereich bereits für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen in seiner Darstellung vorsieht. Die Ausgleichsmaßnahmen liegen zwar außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, stehen jedoch in einem räumlichen Bezug zu den Eingriffsflächen bzw. erfolgen ca. 170 m nördlich des Plangebietes im Bereich des Geilebachs sowie unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend im Bereich des Wegesaumes An den Niederwiesen. Die Maßnahmen dienen dem im Land-

³⁸ Zweckverband Raum Kassel (2007): Landschaftsplan

schaftsplan definierten Ziel der Sicherung und Entwicklung des Talraumes als Grünzug und der Entwicklung des Geilebachs als überwiegend naturnahes Gewässer mit begleitenden Ufersäumen und -gehölzen durch Rücknahme angrenzender Ackernutzungen und (Weiter-)Entwicklung von Ufersäumen.

Eine Festsetzung der betreffenden Flächen als externe Kompensationsflächen ist in vorherigen Bebauungsplänen noch nicht erfolgt, die Flächen werden erstmalig als Kompensationsflächen ausgewiesen und werden im Planbereich B des Bebauungsplanes festgesetzt.

Gemäß der textlichen Festsetzung verteilen sich die Anteile an den zugeordneten Kompensationsmaßnahmen wie folgt: 63,6% der Ausgleichsmaßnahmen werden den neu zu entwickelnden, im Plan als WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 festgesetzten privaten Flächen zugeordnet, 36,4 % den neu herzustellenden öffentlichen Flächen.

7.9 Gesamtabwägung

Mit der Planung soll auf Grund der vorhandenen starken Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken innerhalb des Stadtgebiets Kassel und insbesondere in Lagen innerhalb mit guter Infrastruktur ausgestatteter Wohnquartiere / Stadtteile ein angemessenes und in seiner Art für Kassel pilothaftes Angebot geschaffen werden. Durch die Ausweisung dieses Gebiets können neue Siedlungsflächen und neue Wohnangebote innerhalb des als Wohnstandort begehrten Stadtteils Harleshausen geschaffen werden. Mit Umsetzung der Planung und Stärkung des Wohnstandortes Harleshausen wird eine gute Ausnutzung vorhandener privater und öffentlicher Infrastruktur- und Versorgungsangebote gesichert.

Es bleibt in der Abwägung festzuhalten, dass Eingriffe durch die geplante Bebauung in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie geringfügig in die Schutzgüter Klima, Luft, Landschaft, und Mensch zu erwarten sind, da durch Versiegelung/Überbauung Bodenfunktionen verloren gehen und vorhandene Landschaftsstrukturen verändert werden. Dem gegenüber steht, dass es sich beim Plangebiet teilweise um einen bereits besiedelten und erschlossenen städtischen Bereich handelt, der bereits eine Prägung als Siedlungsbereich hat und durch die Planung erweitert bzw. abgerundet werden soll. In der Abwägung ist zu beachten, dass mit Umsetzung der Planung auch neue für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Mensch wertvolle Grünstrukturen entstehen. Insgesamt wird mit der Planung den Vorgaben des BauGB in Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen, u. a. durch eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung und Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, insbesondere bzgl. Klimaschutz und Klimaanpassung sowie durch eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen in Teilen bereits erschlossenen und bebauten Siedlungsbereich. Mit dem Plan wird die Einfügung der neuen Wohnbebauung in die vorhandene Stadtlandschaft und die Neuentwicklung eines Siedlungsrandes im nördlichen Bereich des Stadtteils Harleshausen verfolgt.

Um mögliche Eingriffe durch Umsetzung des Bebauungsplans zu mindern, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Entwicklung von Grün- und Freiraumstrukturen und zur Vermeidung, Minderung und Kompensation innerhalb bzw. außerhalb des Gebiets getroffen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die festgesetzten und somit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ausgeglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schutzgüter von Natur und Landschaft verbleiben nach Realisierung aller Maßnahmen im Bereich des Bodenschutzes, da mit der vorgesehenen Planung ein bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutztes Gebiet überbaut werden soll. Die vorhandene Bodenfunktion geht unwiederbringlich verloren. Die Abwägung kommt zu dem Ergebnis, dass dies – wie im Umweltbericht dargestellt – als unabänderlich hingenommen wird, dem stehen jedoch Vermeidungs-, Minderungs- sowie umfangreiche Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den sozialen sowie umweltschützenden Anforderungen vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung

vorhandener Siedlungsbereiche sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an den (über-)örtlichen Verkehr, die sogenannte Außenerschließung, erfolgt über die Straße Zum Feldlager als Sammelstraße. Diese Straße ist bisher nicht ausgebaut, sie erhält im Zuge der Erschließungsplanung im Plangebiet einen seitlichen Parkstreifen und einen Gehweg. Es erfolgt ebenso ein Anschluss des Gebietes an die Niederfeldstraße über die voraussichtlich ein geringerer Anteil der Außenerschließung erfolgen wird. Die innere Erschließung des Areals ist über Zufahrten und Zuwegungen auf den privaten Flächen vorgesehen.

Anhand der in etwa zu erwartenden künftigen Wohneinheiten und Nutzungen sind die Auswirkungen auf die vorhandenen Knotenpunkte und umliegenden Straßen (äußere Erschließung) untersucht worden. Durch das Projekt ist eine Erzeugung zusätzlicher Verkehre grundsätzlich zu erwarten. Das im Zuge der Planung erstellte Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung über das bestehende Verkehrsnetz problemlos abgewickelt werden kann.

8.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb des Stadtgebiets gute Erschließungsvoraussetzungen. Wichtige technische Infrastrukturen wie Strom, Telekommunikation, Wasser und Kanal befinden sich im Bereich der Straße Zum Feldlager und können bis an die neu zu bebauenden Flächen herangeführt werden. Das Kanalnetz wird im Trennsystem errichtet, anfallendes Regenwasser wird verzögert über ein Rohr- Grabensystem und ein Regenrückhaltebecken dem Geilebach zugeführt.

Die Wärmeversorgung soll über ein Nahwärmenetz unter Einsatz regenerativer Energien die vor Ort gewonnen werden erfolgen (Erdwärme, Solarenergie).

Die Erschließungsmaßnahmen sind mit den Leitungsträgern frühzeitig im Hinblick auf Beginn und Ausführung zu koordinieren und im Hinblick auf die zu beseitigenden Gehölzbestände und die zu beachtenden Schutzfristen frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9. Kosten

Folgende Planungs-, Erschließungs- und Unterhaltungskosten wurden durch die Fachämter und Betriebe im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) Baugesetzbuch überschlägig ermittelt:

Planungskosten	Euro brutto
Strukturplan alternative Vorentwürfe	19.821,11
Bebauungsplan	41.039,39
Umweltbericht	12.907,34
Schallgutachten	7.711,20
Verkehrsuntersuchung	3.748,50
Bodengutachten (Baugrund)	8.002,75
Kurzgutachten Geothermie	428,40
Freiflächengestaltung (Regenwasserführung)	4.640,00
	98.298,69

Erschließungskosten	Euro brutto
Öffentliche Grünflächen und Baumpflanzungen	450.000,00
Kompensationsflächen außerhalb des Plangebiets	15.172,00
Ökologische Baubegleitung/ Monitoring (5 Jahre)	2.879,00
Öffentliche Verkehrsflächen (incl. Planung)	2.732.319,00
	3.200.371,00

Unterhaltungskosten jährlich	Euro brutto
Pflegekosten öffentliche Grünflächen	40.000,00
Anlage Uferstreifen	785,00
Anlage Ruderalsaum	142,00
	40.928,00

Aufgestellt:
 Stadt Kassel
 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
 Kassel, den 4.11.1015
 gezeichnet:
 Volker Mohr

Bearbeitet:
 Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld
 Partnerschaftsgesellschaft
 Kassel, den 4.11.1015
 gezeichnet:
 Michael Linker

Kassel **documenta Stadt**

Umwelt- und Gartenamt

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/65 „Zum Feldlager“

Anlage zur Begründung:

Umweltbericht und Grünordnungsplan Stand 22.10.2015



Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/65 „Zum Feldlager“

Stand: 22.10.2015

Auftraggeber:

Stadt Kassel

Umwelt- und Gartenamt

Projektnummer

P 2115

Projektleitung:

Dipl.-Ing. Peter Kuttelwascher

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Peter Kuttelwascher

Dipl.-Ing. Cornelia Apel

Ergänzung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung
sowie Anpassung Kompensationsmaßnahmen
durch Stadt Kassel / Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz,
Abteilung Landschaftsplanung, 22.10.2015

planungsgruppe grün gmbh

Freiraumplanung | Umweltplanung

Bad Wildunger Str. 6, 34560 Fritzlar-Geismar,

Tel.: 05622/70552, Fax.: 05622/70552

fritzlar@pgg.de oder Neuland-ku@t-online.de

Rembertstraße 30, 28203 Bremen

Tel. 0421 / 33 752-0, Fax 0421 / 33 752-33

bremen@pgg.de

www.pgg.de

Bebauungsplan Nr. IV/65 „Zum Feldlager“

Umweltbericht und Grünordnungsplan
(Fachbeitrag Grün+Umwelt)

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	6
1.1	Anlass, Inhalte und Ziele der Planung	7
1.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzungen für das Plangebiet	7
1.2.1	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	7
1.2.2	Sonstige Ziele des Umweltschutzes	7
1.2.2.1	Luftreinhalteplanung	7
1.2.2.2	Lärminderungsplanung	8
1.2.2.3	Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel	9
1.2.3	Schutzgebiete	10
2	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	12
3	ERFASSUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELT-ZUSTANDES	13
3.1	Gegenwärtige Flächennutzungen	13
3.2	Schutzgüter	15
3.2.1	Pflanzen und Tiere, Lebensräume	15
3.2.2	Klima	22
3.2.3	Immissionen	26
3.2.3.1	Lärm	26
3.2.3.2	Luftverunreinigungen	26
3.2.4	Boden	27
3.2.5	Wasser	32
3.2.6	Erholung / Landschaftsbild	32
3.2.7	Kulturgüter	34
3.3	Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung	34
4	ZIELKONZEPT	34
4.1	Anzustrebender Zustand	34
4.2	Empfehlungen für die Bauleitplanung	36
5	ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	40

5.1	Beschreibung der Planung	40
5.2	Auswirkungen	40
5.2.1	Pflanzen und Tiere, Lebensräume	41
5.2.2	Klima	43
5.2.3	Immissionen	44
5.2.3.1	Lärm	44
5.2.3.2	Lufthygiene	44
5.2.4	Boden	44
5.2.5	Wasser	46
5.2.6	Erholung und Landschaftsbild	47
5.2.7	Kulturgüter	47
5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	48
5.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung von Beeinträchtigungen	48
5.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	51
5.3.2.1	Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	51
5.3.2.3	Schutzgut Boden	52
5.4	Verbleibende Beeinträchtigungen	55
5.4.1	Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter	55
5.4.2	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	56
6	PLANUNGSALTERNATIVEN	60
7	UMSETZUNG DER MAßNAHMEN UND FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	61
8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN	61
9	ZUSAMMENFASSUNG	61
10	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	61
11	ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN ZU ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN EINGRIFFEN IM B-PLAN IV/65	67
12	FESTSETZUNG VON SPIEL- UND SONSTIGEN FREIZEITAKTIVITÄTSBEREICHEN. POTENTIAL DES GRÜNKONZEPTE UND DER KOMPENSATIONSMAßNAHMEN HINSICHTLICH DER MÖGLICHKEITEN DYSFUNKTIONALER FREIRAUMNUTZUNG UND DER SIEDLUNGNAHEN FREIRAUMNUTZUNG FÜR KINDER UND JUGENDLICHE	68

Karten im Text:

Karte 1	Öffentlich rechtliche Bindungen	M= 1: 5000	Seite 11
Karte 3	Arten- und Biotope - Schutzwürdigkeit	M= 1: 5000	Seite 16
Karte 4	Klimafunktionen Bestand	M= 1: 5000	Seite 24
Karte 5	Klimabewertung Bestand	M= 1: 5000	Seite 25
Karte 6	Boden und Wasser – Bestand	M= 1: 5000	Seite 28
Karte 6a:	Gesamtbewertung Bodenfunktionen	o.M.	Seite 31
Karte 7	Erholung Landschaftsbild Kultur-Bestand	M= 1: 5000	Seite 33
Karte 8	Zielkonzept des Umwelt- und Naturschutz	M= 1: 5000	Seite 38
Karte 9	Grünordnungsplan	M= 1: 5000	Seite 57

Karten im Anhang:

Karte 2	Biotoptypen Nutzungen
Karte 9	Grünordnungsplan

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht und Grünordnungsplan dokumentiert die Umweltprüfung gemäß § 2 Baugesetzbuch des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. IV/65 „Zum Feldlager“, Er behandelt die naturschutzrechtlichen Fragen des Bebauungsplans (Eingriffsregelung und Artenschutz) und gleichzeitig die grünordnerischen und umweltplanerischen Inhalte des Bebauungsplans (daher auch die Bezeichnung „Fachbeitrag Grün + Umwelt“).



Luftbildausschnitt ohne Maßstab

1.1 Anlass, Inhalte und Ziele der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. IV/65 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung“ zu schaffen. Die geplante Wohnbebauung ist möglichst verträglich in die umgebende Landschaft einzufügen. Für den gesamten Bereich (siehe Karte 1) wird nachfolgend der Grünordnungsplan mit Umweltbericht und Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB) dargestellt.

1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzungen für das Plangebiet

1.2.1 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Folgende Zielaussagen des **Landschaftsrahmenplans Nordhessen 2000**¹ für den Naturraum Westhessische Senke sind für das Plangebiet von Bedeutung:

- Freihaltung und Schutz der Auenbereiche, (hier die Niederung des Geilebaches) im Stadtgebiet Kassel und Abpufferung der Auswirkungen stärkerer Nutzungen im Auenumfeld,
- Steuerung der Siedlungsentwicklung im Kasseler Becken durch eine naturverträgliche Innenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu entwickelnden Grünzonen sowie Verhinderung einer weiteren Zersiedlung.

Für die hier verfolgte planerische Zielsetzung Wohnbaunutzung im Plangebiet gehen vom Landschaftsrahmenplan Nordhessen grundsätzlich keine Restriktionen aus.

Der **Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel**² enthält für die geplante Wohnbaunutzung im Plangebiet grundsätzlich keine Restriktionen.

Die Flächen nördlich des Plangebietes ausgehend vom Weg „An den Niederwiesen“ bis hin zum „Geilebach“ sind als potentielle Kompensationsbereiche dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen an die Wohnbebauung an der Straße „Im Plutsch“ sowie der hier östlich angrenzende Wall wurden als Kompensationsflächen festgesetzt.

1.2.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

1.2.2.1 Luftreinhalteplanung

Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist Kassel aufgrund seiner Beckenlage in Verbindung mit einer hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden

¹ Regierungspräsidium Kassel (Hrsg.): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 (LRP); die Aussagen des Landschaftsrahmenplans sind in den Regionalplan Nordhessen 2000- zur Zeit noch verbindlich – eingeflossen

² Zweckverband Raum Kassel(2007): Landschaftsplan

Inversionswetterlagen ein „Ballungsraum“. Dies erfordert eine besondere Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen. Im August 2011 ist die 1. Fortschreibung des „Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel“ (als Fortschreibung der Fassung vom Juli 2006) in Kraft getreten. Er sieht unter anderem vor, durch geeignete Maßnahmen, die von den Kommunen umgesetzt werden müssen, die Emissionen von Feinstaub und Stickoxiden zu verringern.

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂).

Im Flächennutzungsplan wurden daher alle bebaubaren Gebiete als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt.

Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Er fordert unter anderem Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplanes durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

Die novellierte Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1.BImSchV) trägt zwar dazu bei, dass zukünftig kleine Holzfeuerungsanlagen weniger Feinstaub und andere Luftschadstoffe freisetzen. Trotz des positiven Beitrages darf die 1. BImSchV nur als ein bundesweiter Mindeststandard angesehen werden, der für Städte mit schwerwiegenden lufthygienischen Herausforderungen keine hinreichenden und fachlich notwendigen Impulse liefert. In Großstädten sind weitergehende Beschränkungen erforderlich.

Die von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB gebotene Möglichkeit des Verwendungsverbotes für luftreinigende Stoffe sollte deshalb auch in diesem Bebauungsplan genutzt werden.

Zur Begrenzung der Hausbrandemissionen wird daher die Verwendung von Festbrennstoffen ausgeschlossen. Die Nutzung von Fernwärme und regenerativer Energie, die ohne Feuerungsanlagen auskommt, ist hiervon nicht betroffen.

1.2.2.2 Lärminderungsplanung

In der ersten Stufe der Lärminderungsplanung sind 2007 vom Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) Lärmkarten für Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 6 Mio. Kfz / Jahr und vom Eisenbahnbundesamt für Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 60.000 Zügen / Jahr erstellt worden. Aufbauend auf diesen strategischen Lärmkarten wurde vom Regierungspräsidium Kassel Lärmaktionspläne gemäß § 47d BImSchG für die Straße und die Schiene ausgearbeitet.

Kernstücke der Lärmaktionspläne sind neben der Beschreibung der Lärmbelastungssituation die Benennung von Maßnahmen zur Lärminderung.

In einem zweiten Schritt sind 2012 vom (HLUG) die Kasseler Straßen mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von mehr als 3000 Kfz / Tag kartiert worden. Der entsprechende Lärmaktionsplan wird wieder vom Regierungspräsidium Kassel erstellt werden.

1.2.2.3 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Nachfolgend werden Auszüge aus dem Konzept von 2013 dargestellt.

3.7 DER WEG IN DIE ZUKUNFT: HANDLUNGSLEITFADEN FÜR DIE STADT KASSEL

Zur nachhaltigen Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen im Gebiet der Stadt Kassel ist eine mit möglichst vielen Akteuren abgestimmte und langfristig angelegte Strategie notwendig. Nur so kann es gelingen, den Klimaschutz in Kassel als Querschnittsaufgabe in verschiedenen Handlungsfeldern zu verankern. Mit dem vorliegenden integrierten Klimaschutzkonzept werden Wege aufgezeigt, wie dieses Ziel erreicht werden kann.

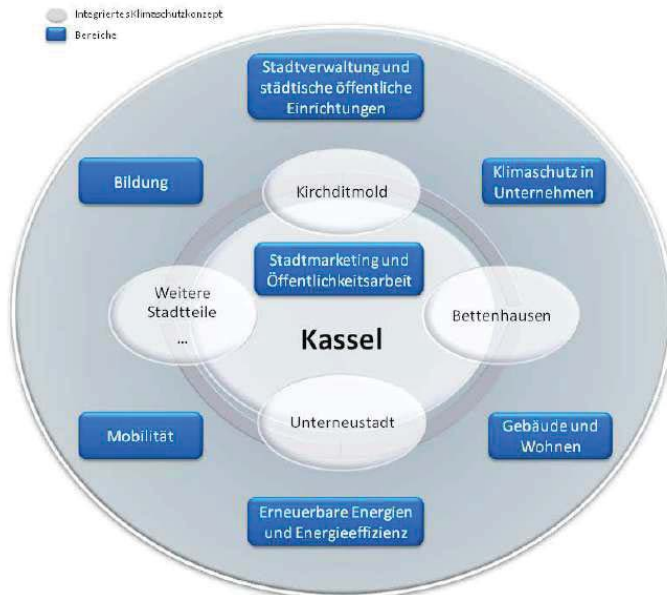
Die Beteiligung und Einbindung von verschiedenen Akteuren trägt langfristig zur CO₂-Reduktion bei, da Projekte etabliert werden können, die auch von den Akteuren mitgetragen werden. In einem dialogorientierten Prozess wurden im Rahmen der Konzepterstellung relevante Akteure wie Bürger, Entscheidungsträger und Experten systematisch mit einbezogen. In mehreren Veranstaltungen wurden mit diesen Akteuren zusammen Anregungen und Ideen erörtert, Handlungsfelder definiert und konkrete Projekte zu verschiedenen thematischen Schwerpunkten erarbeitet. Diese werden im Handlungsleitfaden als „Aktionsplan“ zur Erreichung der Ziele und Realisierung der Potenziale im integrierten Klimaschutzkonzept im Detail beschrieben.

Jede Darstellung enthält eine Beschreibung der Zielsetzungen, Angaben zur Effektivität, erwartete Investitionskosten und Erträge sowie Angaben zu den erwarteten Energieverbrauchs-, Energiekosten- und CO₂-Minderungspotenzialen. Weiterhin werden Aussagen zum Zeitraum der Durchführung sowie zu Akteuren und Zielgruppen getroffen. Im Ergebnis umfasst der Handlungsleitfaden einen Überblick über die konkreten Handlungsoptionen vor Ort.

Im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes bildet der handlungsorientierte Leitfaden die Basis zur Erschließung von Minderungspotenzialen, um die angestrebten Klimaschutzziele zu erreichen. Der Handlungsleitfaden ist dabei kein abgeschlossenes Konstrukt, sondern vielmehr eine Übersicht über bisher entwickelte Handlungsempfehlungen und Projekte. Er versteht sich als erster Schritt für weitere Projekte zum Klimaschutz in der Stadt Kassel.

Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel - Kurzfassung

Abbildung 23: Das integrierte Klimaschutzkonzept in der Stadt Kassel.



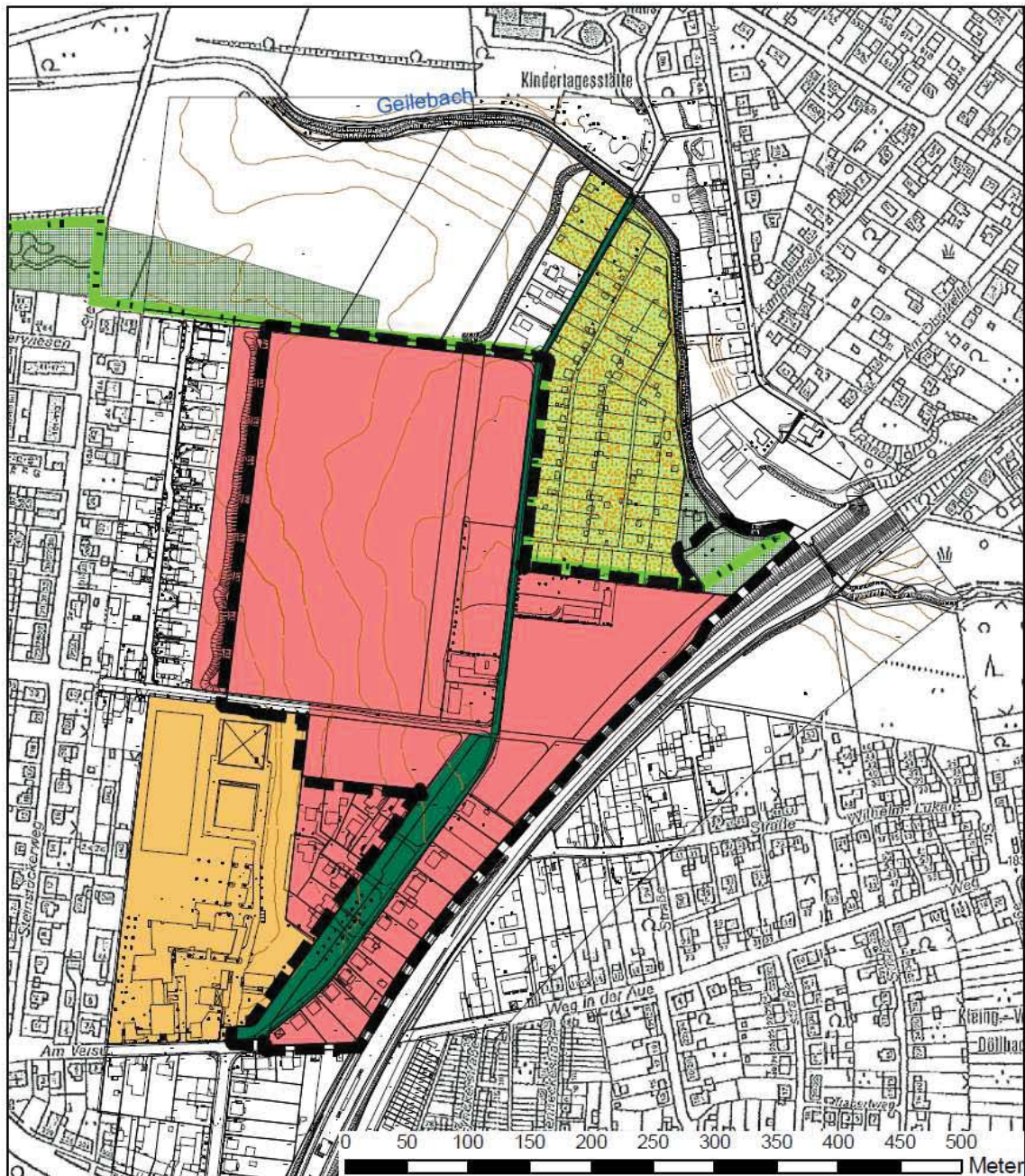
Um Klimaschutzziele nachhaltig zu erreichen, ist es auch notwendig, die Vernetzung und Zusammenarbeit mit der Region zu fördern. Die wesentlichen Handlungsfelder der Stadt Kassel liegen in der Erhöhung der Energieeffizienz in allen Bereichen, während im ländlichen Umland ein wesentliches Handlungsfeld die Nutzung von regenerativen Energiequellen, besonders der Windenergie, ist.







Im Ergebnis kann die Stadt Kassel gemeinsam mit dem Umland durch verstärkte Aktivitäten beim Klimaschutz einen bedeutenden Beitrag zur Emissionsminderung leisten, die regionale Wirtschaftskraft durch die Nutzung eigener Ressourcen stärken und die regionale und überregionale Vorbildrolle im Bereich Klimaschutz und Engagement sichtbar kommunizieren.

1.2.3 Schutzgebiete

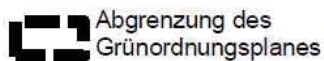
Im Norden grenzt ein Landschaftsschutzgebiet ausgehend von dem Weg „An den Niederwiesen“ an das Plangebiet an.

Karte 1: Öffentlich rechtliche Bindungen / Geltungsbereiche



- | | |
|---|--|
|  Grünverbindung sichern / herstellen |  Sondergebiet mit Zweckbestimmung |
|  Wohnbaufläche |  Grünfläche |
|  Grenze Landschaftsschutzgebiet |  Grünfläche / Gärten |

Quelle: Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, Stand 2010



Abgrenzung des
Grünordnungsplanes

2 Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung betrachtet auf Grundlage der Auswertung vorhandener Umweltinformationen, einer Biotop- und Nutzungskartierung und mit Hilfe weiterer Gutachten die Wirkungen der geplanten Maßnahmen auf die verschiedenen Schutzgüter

- Pflanzen und Tiere, Lebensräume
- Klima
- Immissionen (Luftverunreinigungen, Lärm)
- Boden*
- Wasser
- Erholung/ Landschaftsbild
- Kulturgüter.

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird der derzeitige Landschaftszustand unter Berücksichtigung der zulässigen Eingriffe mit der Planung verglichen. Neben argumentativen Beurteilungen werden quantifizierende Bewertungen in Anlehnung an das Biotopwertverfahren nach der Kompensationsverordnung¹ vorgenommen.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorgesehene Nutzung keine direkten Auswirkungen auf die Dimensionierung der Einrichtungen für die Versorgung mit Wasser und Energie bzw. im Hinblick auf die Abwasserbeseitigung hat. Ansonsten werden diese Umweltauswirkungen in den Verfahren zum Bau entsprechender Anlagen betrachtet.

Die verkehrlichen Folgewirkungen der Planung sowie die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden über das Plangebiet hinaus im gesamten Auswirkungsbe-
reich betrachtet.

* Aus Sicht des Bodenschutzes ist festzustellen, dass mit der vorgesehenen Planung ein bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutztes Gebiet überbaut werden soll. Somit geht die vorhandene Bodenfunktion unwiederbringlich verloren. Diese Tatsache muss im Umweltbericht festgestellt und als unabänderlich hingenommen werden. Eine bodenkundliche Bestandsaufnahme ist erfolgt.

Die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebene Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung (Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Februar 2011) mit seinen Prüfkatalogen wurde durch ein Bodenschutzgutachten (Fertigstellung April 2013) angewandt und umgesetzt

Zur Behandlung des Schutzgutes Boden gemäß der oben genannten Arbeitshilfe wurde das BüroSchnittstelle Boden, Ober-Mörlen mit der Erstellung der Bodenfunktionsbewertung sowie der Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfes im Rahmen der Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in der Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. IV/65 beauftragt. Das Gutachten (als Pilotprojekt wurde im April 2013 fertig gestellt. Die für den Umweltbericht relevanten Ergebnisse des Gutachtens wurden nachfolgend eingearbeitet.

¹ Kompensationsverordnung - KV vom 12. November 2010 (GVBl. 2010 S. 635)

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wurde gemäß der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen **Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung - Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“** (PETER et al. 2011) bearbeitet.

Neben den Aussagen des Landschaftsplan 2007 und des Umweltbericht zum FNP 2007 des Zweckverbands Raum Kassel sowie des Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2001) zum Schutzgut Boden, wurden die vom Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) entwickelten Daten und Karten zur Bodenfunktionsbewertung verwendet. Die **Bodenfunktionsbewertung** ist Bestandteil der „**Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)**“ (FRIEDRICH et al. 2008, MILLER et al. 2005), die seit November 2012 im hessischen BodenViewer (<http://bodenviewer.hessen.de>) verfügbar sowie als GIS-Dateien bestellbar sind (shp-Format). Dabei wurden die räumlich hoch aufgelösten Daten der Bodenschätzung nach einer landesweit einheitlichen Methodik ausgewertet und eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen nach BBodSchG vorgenommen. Bislang stehen für ca. 70 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Landes Hessen die BFD5L-Daten zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Eine flächendeckende Verfügbarkeit wird von Seiten des HLUG bis 2015 angestrebt. Für die betroffene Gemarkung Harleshausen liegen die BFD5L-Daten vor und wurden bei der Bestandaufnahme sowie der Auswirkungsprognose und Ermittlung des Kompensationsbedarfes verwendet. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs und die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgten in Anlehnung an die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Landes Baden-Württemberg (UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2006). Um die Ergebnisse der Bodenfunktionsbewertung aus der BFD5L zu verifizieren, wurde am 15.03.2013 im Plangebiet sowie im nördlich angrenzenden Bereich, der für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen ist, eine **Übersichtssondierung** vom Ingenieurbüro Schnittstelle Boden, Ober-Mörlen mit dem Pürckhauer-Bohrstock durchgeführt (Schnittstelle Boden 2013).

3 Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Gegenwärtige Flächennutzungen

Der derzeitige Zustand des Gebietes ist in der Karte 2 „Nutzungen und Biotope“ (Anlage 1) dargestellt.

Im Wesentlichen wird das Plangebiet von Ackerflächen bestimmt. Im Südosten befinden sich 11 Einfamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre (die meisten aus den 50iger und 60iger Jahren) auf der rechten Seite der Straße „Zum Feldlager“. Westlich angrenzend hiervon verläuft ein ca. 20 m bis 25 m breiter Grünstreifen mit Extensivrasen. Ein Teil dieses (ehemals für die hier geplante Westtangente freigehaltenen Bereiches) wurde mit 18 Beuys-Linden (in Doppelreihe) bepflanzt. Der östlich begrenzende Bahndamm wird im südlichen Teilbereich von einigen spontan aufgewachsenen jüngeren Weiden gesäumt. Weiter nördlich nahe der Unterführung

des Geilebaches befinden sich 6 alte Eichen an der hier steil ausgeprägten Bahndammböschung. Unterhalb dieser Böschung befindet sich in der Spitze zwischen Geilebach und Bahndamm ein größeres Gebüsch aus heimischen Holzarten, dass durch wilde Müllablagerungen beeinträchtigt wird.

Im mittleren und nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich links und rechts angrenzend an die Straße (bzw. hier Weg) „Zum Feldlager“ extensiv genutzte Wirtschaftsgebäude und ein größeres Wohngebäude (auf der rechten Seite des Weges). Das Wohngebäude (ein ehemaliges Wohn- und Bürogebäude einer mittlerweile aufgegebenen Gärtnerei) ist von hohen (ca. 50 Jahre alten) Hybridpappeln umgeben. Die Wirtschaftsgebäude auf der gegenüberliegenden Seite werden extensiv von einer Schreinerei (südliches Gebäude) und als landwirtschaftliche Lagerhalle (nördliches Gebäude) genutzt. Die jetzige extensive Nutzung der Gebäude zu Lagerzwecken ohne größere Verkehrsbewegungen und ohne Lärm und Schadstoffausstoß ausgehend von Produktionsabläufen würde der Ausweisung eines Wohngebietes nicht im Wege stehen. Durch den zu erwartenden Grundstückspreisanstieg nach der Rechtskräftigkeit des B-Planes wäre auch denkbar, dass die Eigentümer die Gebäude abreißen und die frei werdenden Grundstücke zu Wohnbauzwecken nutzen. Die Gebäude sind teilweise von Gehölzbeständen (nur zum Teil heimisch) umgeben. Ausgehend von diesen Wirtschaftsgebäuden verläuft auch eine Baumreihe (überwiegend aus Fichten und weniger aus spontan aufgewachsenen Weiden) noch etwa 125 m nach Norden in die Ackerfläche hinein.

Im Nordosten grenzt ein Kleingartengebiet (mit überwiegender Ziergartenanteil) an das Plangebiet. Im Norden grenzen entlang des weiterführenden Weges zum Geilebach 3 Einfamilienhäuser und weiter nördlich 3 brachgefallene Streuobstwiesen an. Die größten Flächenanteile nördlich angrenzend an das Plangebiet (zwischen dem Weg „An den Niederwiesen“ und dem Geilebach werden intensiv als Acker genutzt. Westlich angrenzend an die Einfamilienhausgrundstücke und die Obstwiesenbrachen schließt sich eine etwa 7000 m² große Brache an. Auf dieser Fläche verläuft ein ca. 1,50 m tiefer Graben vom Weg „An den Niederwiesen“ bis zu Einmündung in den Geilebach. Der Graben führt den größten Teil des Jahres kein Wasser.

Der nordwestlich an das Plangebiet angrenzende ca. 300 m lange Wall (mit heimischen Gebüschbeständen) bewachsen ist im Landschaftsplan als Kompensationsfläche dargestellt. Der Wall als auch der westlich angrenzende Wallfuß mit Extensivrasen dient den Bewohnern (besonders den Kindern) des angrenzenden Siedlungsgebietes unter anderem zur Freiraumnutzung.

Im Süden und Südwesten grenzen Wohngebiete und die Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen, Versuchsfeld Kassel an das Plangebiet an.

Die vorhandenen Verkehrsflächen im Plangebiet sind mit Ausnahme der wassergebundenen Decke des Weges „An den Niederwiesen“ asphaltiert.

3.2 Schutzgüter

3.2.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

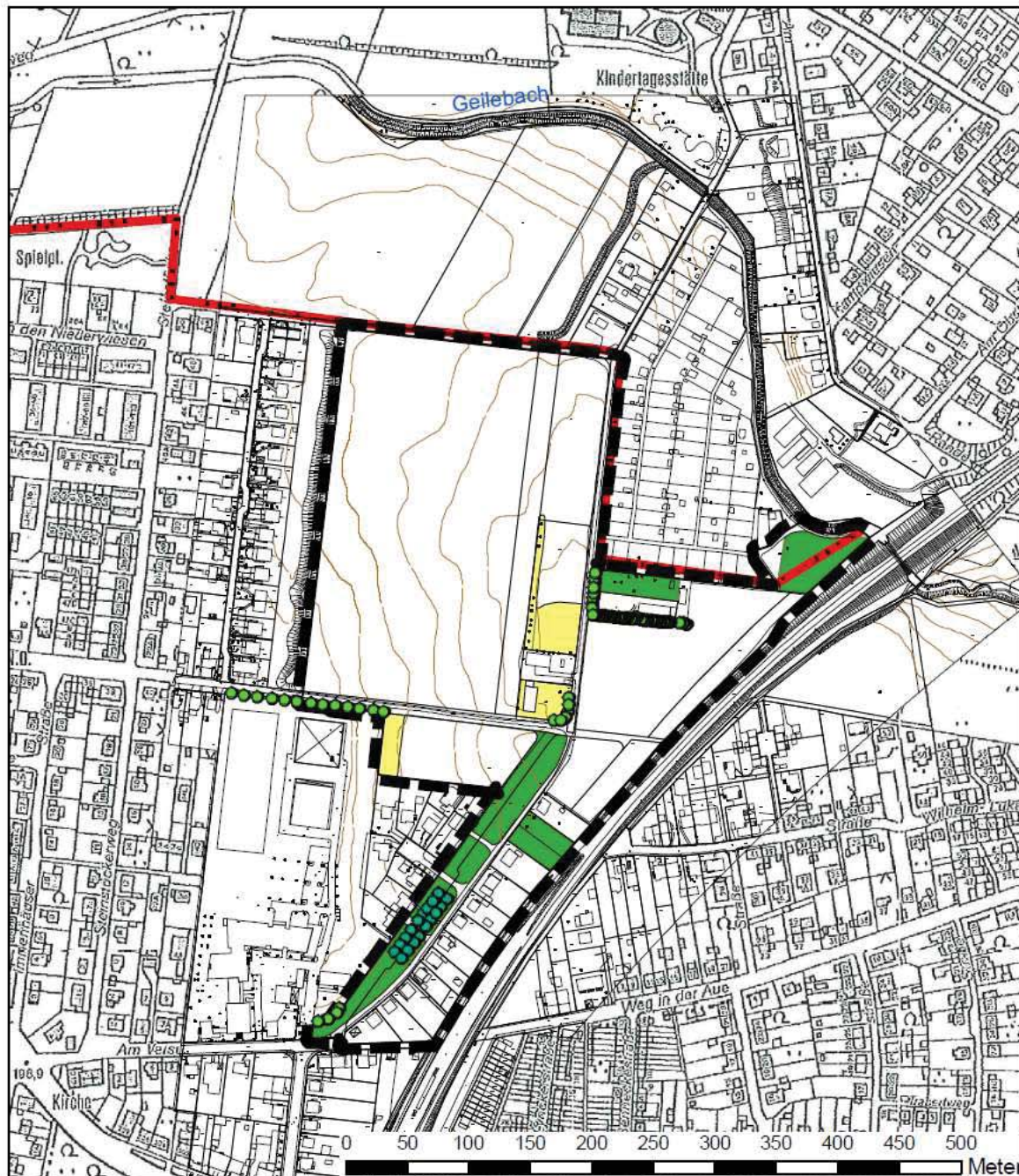
Die Schutzwürdigkeit der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume (vgl. Karte 3) wird in Anlehnung an die Wertpunkte des jeweiligen Biototyps nach der Kompensationsverordnung¹ klassifiziert (vgl. Tab.4):





Biototypen




Die Lebensräume des Untersuchungsgebiets weisen überwiegend im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe oder keine Schutzwürdigkeit auf. Lediglich die Allee mit den 18 Beuysbäumen und der Gebüschbestand angrenzend an den Geilebach sind besonders schutzwürdig (vgl. Karte 3).

¹ Den Wertpunkten einzelner Biotop- und Nutzungstypen nach der Kompensationsverordnung liegen die Kriterien Entwicklungsgrad, Natürlichkeit, Strukturvielfalt, Artenvielfalt, Seltenheit des Biototyps, Anteil seltener Arten, Empfindlichkeit gegenüber anthropogenen Einflüssen und ungünstige Entwicklungstendenzen zu Grunde (vgl. T: LEYSER (1991): Biotopwertverfahren nach Aicher und Leyser).

Karte 3: Arten und Biotope - Schutzwürdigkeit



-  Stadtbildprägende Beuys-Linden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit
-  Stadtbildprägende Bäume
-  Grenze Landschaftsschutzgebiet
-  Abgrenzung des Grünordnungsplanes

- Grad der Schutzwürdigkeit**
-  keine Schutzwürdigkeit
 -  geringe Schutzwürdigkeit
 -  hohe Schutzwürdigkeit

Avifauna

Für die Vogelwelt hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung, da es sich fast ausschließlich um Siedlungsraum und intensiv genutzte Ackerflächen handelt. Der Eingriff durch die geplante Wohnbebauung und deren Infrastruktur findet, abgesehen von kleinräumigen Grünlandbeständen und einer Hybridpappelreihe, ausschließlich auf intensiv genutzten Ackerflächen statt. Die Ackerflächen sind nicht weiträumig genug um von der (nach Roter Liste BRD Stufe 3) gefährdeten Feldlerche (*Alauda arvensis*) als Brutgebiet angenommen zu werden. Vorkommen von Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie werden nicht erwartet. Um die Verbreitung der Feldlerche festzustellen hat die Stadt Kassel für alle Bauerwartungsgebiete (gemäß gültigem Flächennutzungsplan und teilweise darüber hinaus) eine diesbezügliche Bestandserhebung in Auftrag gegeben, die im Jahr 2010 fertig gestellt wurde wird. Damit wurden auch für die Ackerflächen des Planraumes die nach Vorkommen der Feldlerche untersucht. Es wurden keine Brutvorkommen der Feldlerche im Plangebiet festgestellt [vgl. *BÖF (im Auftrag der Stadt Kassel), Erfassung der Feldlerche (*Alauda arvensis*) auf Teilflächen im Bereich Stadt Kassel, August 2010*].

Bei den aktuell vorhandenen Hybridpappeln wurden keine Spechthöhlen vorgefunden.

Die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten zählen im Bereich der bestehenden Bebauung zum Spektrum der regulären und weit verbreiteten Brutvogelarten wie Rotkehlchen, Amsel, Meisenarten, Sperling, Grünfink.

Nachfolgend wird in den Tabellen dargestellt welche Vogelarten auf Grund ihrer Verbreitung und ihrer Habitatsansprüche potentiell im Untersuchungsgebiet und in der näheren Umgebung vorkommen. Vom Eingriff betroffen im Sinne des § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG sind im Wesentlichen die wenigen Arten, die im Bereich der für die Überbauung geplanten Ackerflächen potenziell vorkommen. Wobei hier grundsätzlich ein Ausweichen in die nördlich angrenzenden Ackerflächen möglich ist. Nach Umsetzung der geplanten Wohnbebauung wird sich insgesamt die Arten- und Bestandssituation für die Avifauna verbessert haben. Durch die Grünplanung im Baugebiet werden sich die Gehölzstrukturen wesentlich erhöhen. Es entsteht ein breiter durchgehender (ca. 15m – 20 m breiter) Grünzug zum Geilebach hin. Hierdurch- und auch durch die neu entstehenden Hausgärten werden besonders die Arten der Gärten- und Grünanlagen zusätzlichen Lebensraum erhalten. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt werden die weit überwiegenden im Planraum vorkommenden Vogelarten nach dem Eingriff über ein größeres Lebensraumangebot verfügen. Dem stehen nur geringe Einschränkungen bei den wenigen vorkommenden reinen Ackerarten gegenüber. Der Verlust der Hybridpappeln, die teilweise ohnehin abgängig sind und zunehmend zum Gefahrenpotential werden lässt sich durch die standortheimischen Neuanlagen mehr als ausgleichen. Daher liegt entsprechend § 44 Abs.5 BNatSchG kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor.

Tab. 3: Potentiell vorkommende Vogelarten im Plangebiet und dessen Umgebung

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Hessen 2006	Rote Liste BRD 2007	Bemerkungen, sonstiges Vorkommen
Offene bis halboffene Landschaften (Ackerflächen des Plangebietes)				Diese Bereiche sind von dem geplanten Eingriff betroffen: Arten- und Individuenbestand reduziert sich bzw. Arten werden zum Teil auf die Ackerflächen nördlich des Plangebietes verdrängt
Elster	<i>Pica pica</i>			lichte Auwälder, halboffene, parkartige Landschaften bis zu offenen Landschaften, Siedlungen, Parkanlagen,
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>			Saumstrukturen sind wichtig, Hecken, Gehölze
Fasan/Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>			offene bis halboffene Landschaften mit ausreichend Deckung, Hecken, Feldgehölze, Auwälder
Aaskräh	<i>Corvus corone</i>			Feldgehölze, lichte Auwälder, Parkanlagen, Ufer von Binnengewässern
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>			in Siedlungsbereichen; hohe Gebäude, Bäume wichtig
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	V	3	bevorzugt weiträumige gehölzfreie Flächen, Ackerflächen des Plangebietes sind vermutlich zu kleinräumig
Ufergehölz (Gebüschbestand am Geilebach)				Arten- und Individuenbestand ändert sich nach Eingriff nicht
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>			Auwälder, verbuschte Verlandungszonen, koniferenreiche Parkanlagen
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>			Parkanlagen
Gartengrasrücke	<i>Sylvia borin</i>			gebüschreiches offenes Gelände, Strauchgürtel von Verlandungszonen, Auwald- und Gebüschstreifen entlang von Bächen und Flüssen
Grünling/Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			Parkanlagen, halboffene Landschaften

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Hessen 2006	Rote Liste BRD 2007	Bemerkungen, sonstiges Vorkommen
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			Auwälder, feuchte Mischwälder, busch- und baumreiche Gewässer- säume, Gärten und Parkan- lagen mit Efeu, Brombeere, Brennnessel, zunehmend Besiedlung städtischer Be- reiche
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>			halboffene Auen, Verlan- dungszonen an stehenden Gewässern, Parkanlagen, nasse Brachen
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>			gebüschreiche Park- und Grünanlagen
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	V		Feldgehölz, Parkanlagen, Hochstaudenfluren
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>			größere Parks
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			Bachtäler, Parkanlagen
Bachauen (nordöst- lich angrenzend an den Geilebach)				Arten- und Individuen- bestand ändert sich nach Eingriff nicht
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>			offene bis halboffene Land- schaften
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>			Bach- und Flussauen mit angrenzenden Waldrän- dern, Feldgehölzen, Baum- hecken, Ufergehölzen, Parklandschaften
Gehölz				Arten- und Individuen- bestand erhöht sich durch die umfangreich geplanten Gehölz- pflanzungen erheblich
Amsel	<i>Turdus merula</i>			Auwälder, Hecken, Uferge- hölz, Strauchgruppen, Parkanlagen
Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>			Siedlungsbereich mit Na- delbaum- und Birkengrup- pen, Gebüsch, Parkanla- gen
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V!!	V	Parkanlagen, Gebüsch
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			Baumbestände aller Art, Parkanlagen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Hessen 2006	Rote Liste BRD 2007	Bemerkungen, sonstiges Vorkommen
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>			halboffene bis offene Land- schaften, kleine komplexe von Dornsträuchern, Stau- dendickschichten, Einzelbü- schen, Randzonen zu nied- rigem Bewuchs, jungen Hecken, Optimal: trockenes Gebüsch und Heckenland- schaften
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>			Waldbestände, niedriges Gebüsch, buschreiche Flä- chen, oft nahe am Wasser, auch im Röhricht oder in einzelnen Weiden
Stadt- und Dorfle- bensräume (Beste- hende Bebauung)				Arten- und Individuen- bestand erhöht sich durch die neu entstehen- de Wohnbebauung erheb- lich
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			Ursprünglich: offene, baum- lose Felsformation,
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	durch Bebauung geprägte städtische Lebensraumty- pen, Grünanlagen falls Bauwerke vorhanden
Haustaube	<i>Columba livia</i>			
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	V	V	
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	3	V	Gewässernähe
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	V	vereinzelt Siedlungsfernes Offenland unter Brücken
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			Parkanlagen
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	3	V	
Gärten- und Grünan- lagen (bestehende Hausgärten und Kleingärten)				Arten- und Individuen- bestand erhöht sich durch die neu entstehen- den Grünanlagen und Hausgärten erheblich
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			Alteichbestände, Auwäl- der, Schilfröhrichte zur Nahrungssuche
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V!!	V	struktureiche Gebüsche
Buntspecht	<i>Picoides major</i>			Feldgehölz

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Hessen 2006	Rote Liste BRD 2007	Bemerkungen, sonstiges Vorkommen
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			Alle Waldtypen, Auwald
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	Auwälder, gehölzreiche Stadtlebensräume
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	V		halboffene mosaikartig ge- gliederte Landschaften, Au- wälder, Parkanlagen
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>			in Städten: koniferen- und gebüschreiche Parkanla- gen
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	!	V	halb offene Mosaikland- schaften Feldgehölze
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>	!!		falls Waldbereiche mit Al- tersstufung und höherem Anteil von morschem Holz und Totholz bzw. Weich- holz vorhanden
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	V		hohe Präsenz in Siedlun- gen: Parkanlagen, Grünan- lagen, Wohnblockzonen
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>			
Kleinspecht	<i>Picus minor</i>		V	Galeriewälder in Hart- und Weichholzlauen, ältere Parkanlagen
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			in städtischen Bereichen, auch Gärten, Friedhöfe
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	V	in geringer Anzahl in Park- anlagen, fehlt in Kulturland- schaften nur in ausgeräum- ten Agrarlandschaften
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>			vereinzelt in innerstädti- schen Parks
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>		V	Nadel- und Mischwälder, halboffene Landschaften mit hohen Bäumen
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			Heckenlandschaft, Sied- lungsraum
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			Weidenaue
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>			regelmäßiger in Siedlun- gen: Parkanlagen
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>			Auwälder, lockere Weiden- bestände in Röhrichten, besiedelt alle Stadthabitate: Parksanlagen ...
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>			zunehmendes Brutvor- kommen in Parkanlagen mit alten Nadelbäumen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Hessen 2006	Rote Liste BRD 2007	Bemerkungen, sonstiges Vorkommen
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>			oft auch nahe am Wasser oder in der Stadt
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>			gelegentlich in großen Parkanlagen
Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>			naturbelassene, feuchte Wälder, halboffene Auen (Bachtäler)
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			mittelalte Wälder, gern in der Weidenaue, Siedlungsbereiche

Erläuterung: V = Vorwarnliste – Bestand rückläufig, aber noch keine Gefährdung der Art
3 = Gefährdet
!! = Arten, deren globale Population konzentriert in Europa vorkommt

Im Untersuchungsgebiet ist mit jagenden Fledermäusen zu rechnen:

- Kleiner Abendsegler
- Abendsegler
- Rauhaufledermaus
- Fransenfledermaus
- Großes Mausohr
- Bartfledermaus.¹

Die Hauptjagdbereiche der Fledermäuse werden sich allerdings im Bereich der Gärten, Grünanlagen und Randbereichen (z.B. Bahndamm und Wall mit Gebüschbestand im Westen) und weniger über den Ackerflächen des Plangebietes befinden.

Die besonders geschützten weit verbreiteten Kleinsäugetierarten Igel, Eichhörnchen, Maulwurf und Feldspitzmaus sind ebenfalls besonders im Bereich der Hausgärten, Grünanlagen und Saumbereichen des Plangebietes zu erwarten.

3.2.2 Klima

Nach dem vorliegenden klimatischen Gutachten² liegt das Plangebiet im nördlichen Teil im Bereich von Gewässerklimate, geprägt durch den Geilebach. Insbesondere während des Sommerhalbjahres kommt es hier auf Grund der spezifischen Wärmespeicherkapazität des Gewässers in der Wechselwirkung zu benachbarten Klimafunktionsräumen zu Zirkulationen. Sie tragen somit zum Luftaustausch bei. Diese klimatische Funktion wird wegen der topographischen Situation verstärkt, sodass hier ein hohes Luftleitpotential vorliegt. In der Karte 4 sind die Klimafunktionen im räumlichen Zusammenhang erkennbar.

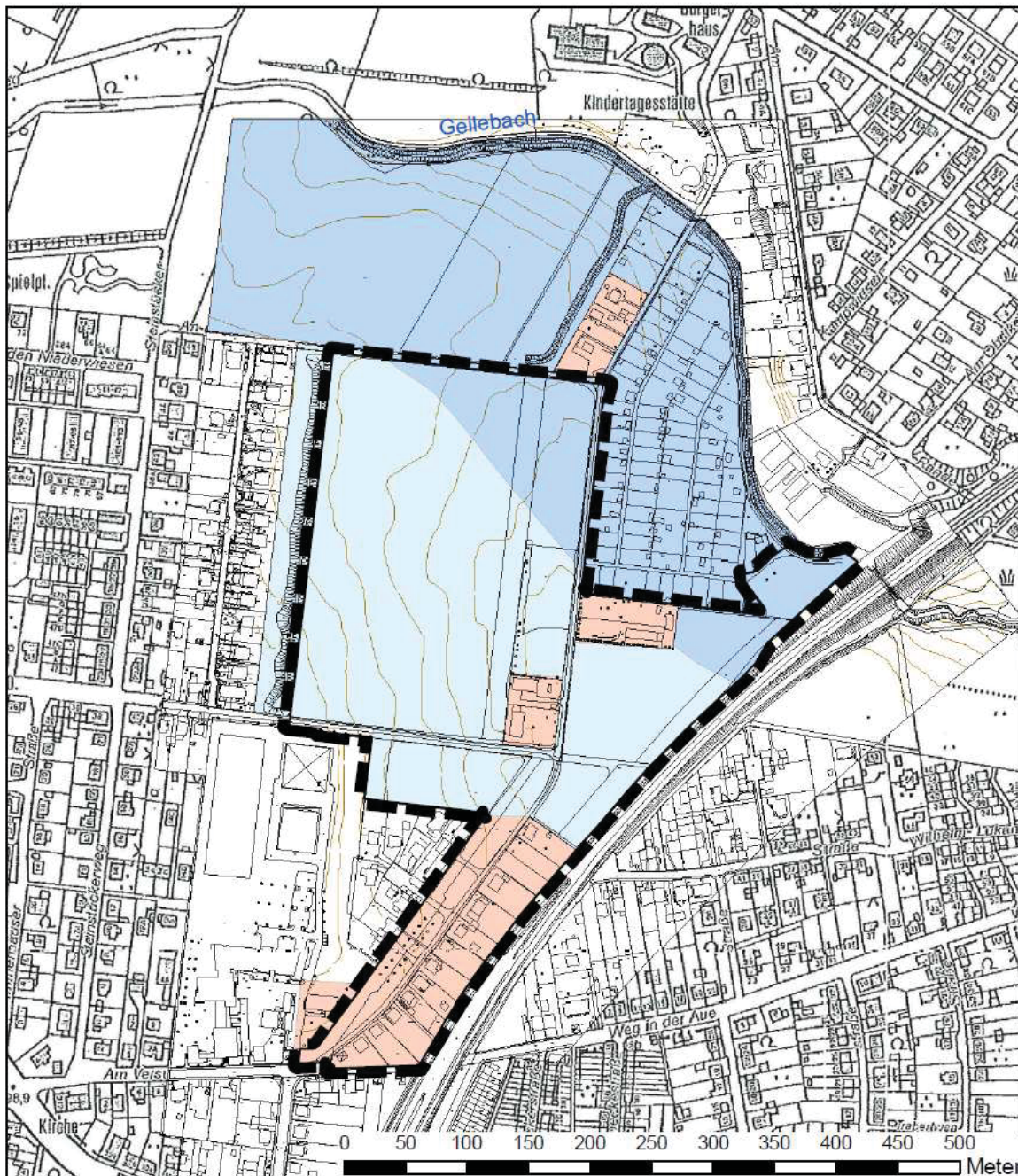
Der größte Teil des Plangebietes ist so nach der Klimabewertungskarte (vgl. Karte 5) den Zonen Stufe 2, 3 und 4 – Bereichen mit höheren und mittleren klimaökolo-

¹ Eric A. Jansen (1996): Fledermausgutachten für das Stadtgebiet Kassel

² ZWECKVERBAND RAUM Kassel (2009): Fortschreibung und vertiefende Klimauntersuchung - Abschlussbericht,

gischen Wertigkeiten - zugeordnet. Mit zunehmender Nähe zum Geilebach umfassen diese Zonen Teile des Luftleitbahnsystems, die eine mittlere bis hohe Ausgleichsleistung, d.h. einen sehr engen Wirkungsbezug zu klimaökologischen Defizitbereichen besitzen. In den Bereichen ab Wertstufe 2 sollte eine Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z. B. durch Neubauten) hier ebenso wie lufthygienische Beeinträchtigungen und Eingriffe in den Wärmehaushalt durch Versiegelungen weitgehend ausgeschlossen werden.

Karte 4: Klimafunktionen Bestand

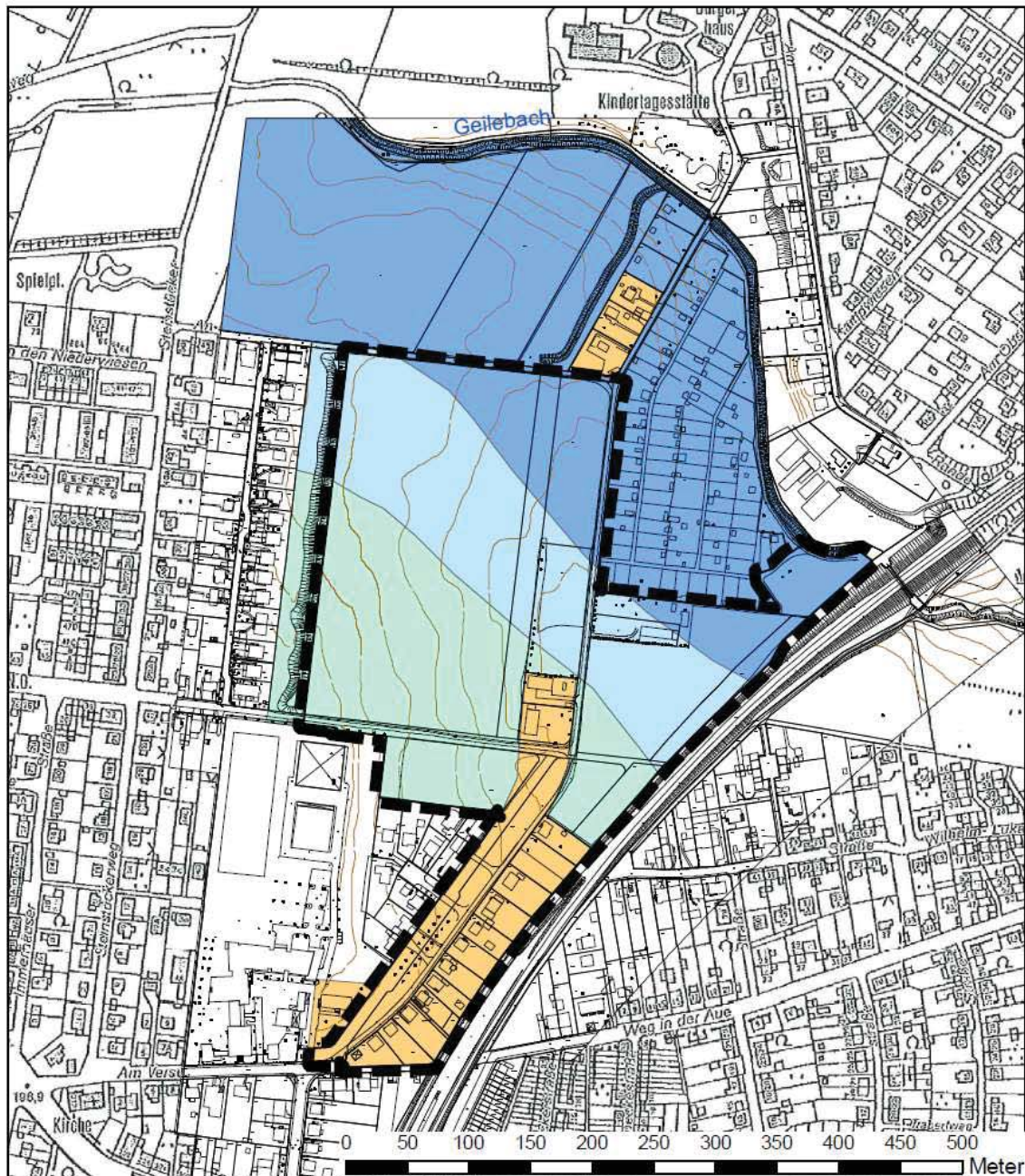


Klimafunktionen

-  Aktives Kaltluftstehungsgebiet
-  Hoch aktives Kaltluftstehungsgebiet
-  Überwärmungsgebiet 1. Stufe

 Abgrenzung des Grünordnungsplanes

Karte 5: Klimabewertung Bestand



Klimabewertung

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Stufe 1: sehr hohe Ausgleichsleistung* |  | Stufe 5: mittel aktive Kalt-/Frischlufent-
gebiete, geringe Ausgleichswirkung* |
|  | Stufe 2: hohe Ausgleichsleistung |  | Stufe 6: geringe-hohe Überwärmung* |
|  | Stufe 3: mittlere bis hohe Ausgleichspotenziale |  | Stufe 7: unterschiedliche Charakteristik |
|  | Stufe 4: hoch aktive Kalt-/Frischlufentstehungs-
gebiete mit nachrangiger Ausgleichswirkung | | Stufe 8: hohe Überwärmung mit biokli-
matisch-lufthygienischen Belastungen* |

* kommt hier nicht vor

 Abgrenzung des Grünordnungsplanes

3.2.3 Immissionen

3.2.3.1 Lärm

Innerhalb und im Umfeld des Plangebiets sind folgende Lärmquellen vorhanden bzw. zu erwarten, die bei der Planung zu berücksichtigen sind:

- Bahnstrecke Kassel – Aachen in Dammlage östlich des Gebiets als Hauptlärmquelle
- Straße ‚Zum Feldlager‘ und Niederfeldstraße als Erschließungsstraßen des geplanten Wohngebiets
- Geplante Fläche für Nahmobilität mit Stellplätzen
- Eine Spielmöglichkeit für Kinder und Jugendliche im der geplanten Grünfläche im Nordteil des Gebiets

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (LK Argus, Oktober 2015), die zu dem Ergebnis kommt, dass in einem Korridor von ca. 90 m parallel zur Bahn die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, so dass im Bebauungsplan entsprechende Schutzvorkehrungen festzusetzen sind (s Kap. 5.3.1).

3.2.3.2 Luftverunreinigungen

Relevante Luftschadstoffquellen sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes bisher nicht vorhanden. Die lufthygienische Situation ist somit durch den städtischen Hintergrund geprägt. Besonders problematisch ist im gesamten Kasseler Becken die Belastung durch PM10 (Feinstaub) und durch NO₂ (Stickstoffdioxid). Im Plangebiet führen gute Durchlüftungsbedingungen zu einer gewissen Entlastung. Eine besondere Bedeutung hat hierbei die Frischluftzufuhr durch das Geilebachtal .

3.2.4 Boden

Bei den Böden des Plangebietes handelt es sich um stark lehmige Braunerden und/oder Parabraunerden. Das Ausgangsgestein ist Buntsandstein.

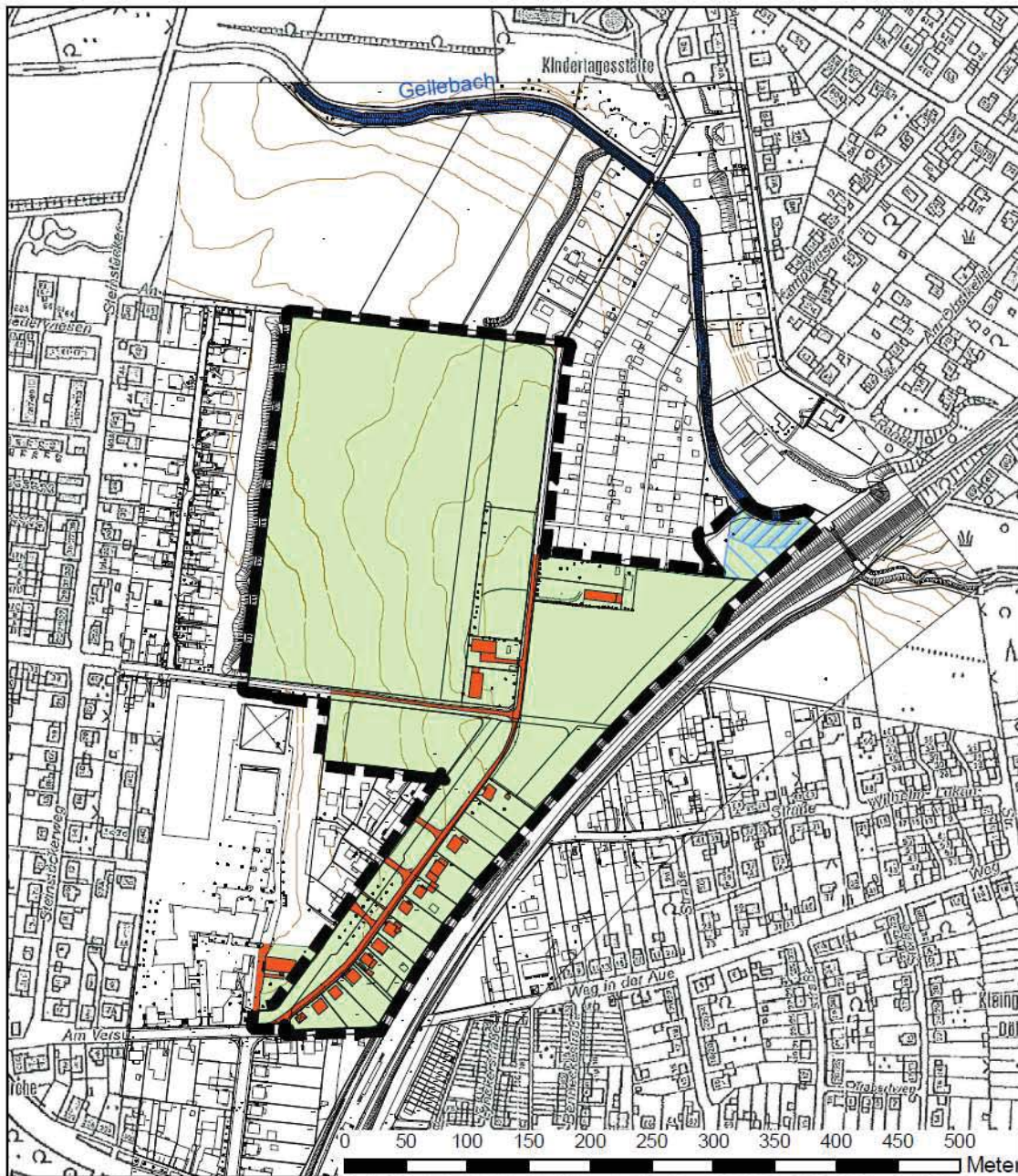
Das Büro Schnittstelle Boden kommt im April 2013 diesbezüglich zu folgender Einschätzung der Bodenverstrukturen im Plangebiet:




Zieht man großmaßstäbigere Bodeninformationen heran, kann man diese Aussagen noch spezifizieren. Laut den Daten der Bodenschätzung (BFD5L) handelt es im Plangebiet sowie auf den nördlich angrenzenden Flächen um lehmige Böden aus Löss mit hohen Bodenzahlen bis 80 Bodenpunkten und einem sehr hohen Ertragspotenzial (BodenViewer Hessen, <http://bodenviewer.hessen.de>). Bei der am 15.03.2012 durchgeführten Übersichtskartierung mit dem Pürckhauer-Bohrstock wurden dementsprechend an allen Bohrpunkten tiefgründige Kolluvisole aus Lößlehm als Bodentypen festgestellt.

Der Grad der anthropogenen Veränderung kann an dem Versiegelungsgrad bzw. den Bodenfunktionen¹ abgelesen werden (vgl. Karte 6).

¹ Freie und Hansestadt Hamburg (Hrsg.): Grünvolumenzahl und Bodenfunktionszahl in der Landschafts- und Bauleitplanung (1984).

Karte 6: Boden und Wasser - Bestand




-  Geilebach
-  geschützter Uferbereich des Geilebaches
-  Abflussbereich

Versiegelungsgrad

-  geringer Versiegelungsgrad
-  mittlerer Versiegelungsgrad*
-  hoher Versiegelungsgrad

* kommt hier nicht vor

 Abgrenzung des Grünordnungsplanes

Böden

Im Landschaftsplan sowie im Umweltbericht zum FNP 2007 des Zweckverbands Raum Kassel werden für das Plangebiet sowie für den nördlich angrenzenden Bereich, auf dem Kompensationsmaßnahmen geplant sind, gute Ackerstandorte aus Lößverwitterung beschrieben (Eingriffsnr. 10040, ZRK 2007). Der Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 bezieht sich auf die „Standortkarte von Hessen“ (HLfB 1979, Maßstab 1:50.000), die für den betroffenen Bereich Böden mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial ausweist (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2001). Zieht man großmaßstäbigere Bodeninformationen heran, kann man diese Aussagen noch spezifizieren. Laut den Daten der Bodenschätzung (BFD5L) handelt es im Plangebiet sowie auf den nördlich angrenzenden Flächen um lehmige Böden aus Löß mit hohen Bodenzahlen bis 80 Bodenpunkten und einem sehr hohen Ertragspotenzial (Bodenvierer Hessen, <http://bodenvierer.hessen.de>). Bei der am 15.03.2012 durchgeführten Übersichtskartierung mit dem Pürckhauer-Bohrstock wurden dementsprechend an allen Bohrpunkten tiefgründige Kolluvisole aus Lößlehm als Bodentypen festgestellt..

Bodenfunktionen

Im Rahmen der BFD5L werden folgende Bodenfunktionen bewertet und anschließend zu einer Gesamtbewertung aggregiert (MILLER 2012, MILLER & VORDERBRÜGGE 2013, BodenViewer Hessen, <http://bodenvierer.hessen.de>):

- Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung (m241)
- Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial (m238)
- Bodenfunktion: Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium Wasserspeicherfähigkeit (Feldkapazität FK) (m239)
- Bodenfunktion: Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhaltevermögen (m244)

Die Bewertung erfolgt in fünf Stufen von sehr gering (1) bis sehr hoch (5).

Im Plangebiet liegen 8,94 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, die im Rahmen der BFD5L bewertet sind (vgl. Tab. 1). Der mit 8,71 ha größte Anteil weist die höchste Stufe des Funktionserfüllungsgrad bei der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen auf. Die restlichen 0,23 ha liegen in der Stufe 4 (hoch) der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen.

Tab. 1: Flächenbilanz der Bodenfunktionsbewertungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. IV/65 „Zum Feldlager“ der Stadt Kassel

Bodenfunktion	Stufe m241	Stufe m238	Stufe m239	Stufe m244	Stufe gesamt	Fläche in m ²
Stufe	3	5	3	3	4	2.320,95
Stufe	3	5	4	4	5	87.052,50
Summe						89.373,45

Alle Böden im Plangebiet erfüllen die Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen für das Bewertungskriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung (m241) zu einem mittleren Grad (Stufe 3) und für das Kriterium Ertragspotenzial (m238) zu einem sehr hohen Grad (Stufe 5) (vgl. Tab. 1). Der mit 8,71 ha größte Flächenanteil weist einen hohen Grad (Stufe 4) der Funktionserfüllung für die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt mit dem Kriterium Wasserspeicherfähigkeit (m239) sowie für die Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium mit dem Kriterium Nitratrückhaltevermögen (m244) auf. Nur ein sehr kleiner Teil (0,23 ha) liegt für diese beiden Bodenfunktionen bei einem mittleren Funktionserfüllungsgrad (Stufe 3).

Insgesamt liegen im Plangebiet demnach fast ausschließlich Böden mit einem sehr hohen Erfüllungsgrad der Gesamtbewertung Bodenfunktionen vor. Dies trifft auch auf den nördlich angrenzenden Bereich, der für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen ist, zu. Dies bedeutet, dass bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen auf diesen Flächen nicht durchgeführt werden können, da eine bodenfunktionale Aufwertung aufgrund des bereits bestehenden höchsten Funktionserfüllungsgrades nicht möglich ist.

Vorbelastungen

Die Bewertung des Erosionsgefährdungspotenzials im BodenViewer Hessen weist keine Gefährdung auf, da es sich um ein Gebiet mit keinen bis nur sehr geringen Hangneigungen handelt, gleichwohl die auftretenden schluffigen Bodenarten laut K-Faktor (Maß für die Erosionsanfälligkeit des Oberbodens) sehr abtragsgefährdet sind (<http://bodenviewer.hessen.de>).

Kleine Bereiche im Plangebiet weisen bereits versiegelte bzw. befestigte Flächen auf. Hier sind Vorbelastungen für den Boden gegeben, da die Bodenfunktionen bereits vollständig verloren gegangen oder stark eingeschränkt sind. Zum Versiegelungsgrad besteht im bislang vorliegenden Umweltbericht in Karte 6 eine Bestandsaufnahme (APEL & KUTTELWASCHER 2013).

Altlasten, Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen bzw. Schadensfälle mit bodengefährdenden Stoffen sind für das Planungsgebiet laut Landschaftsplan sowie Umweltbericht zum FNP 2007 des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK 2009, 2007) nicht bekannt.

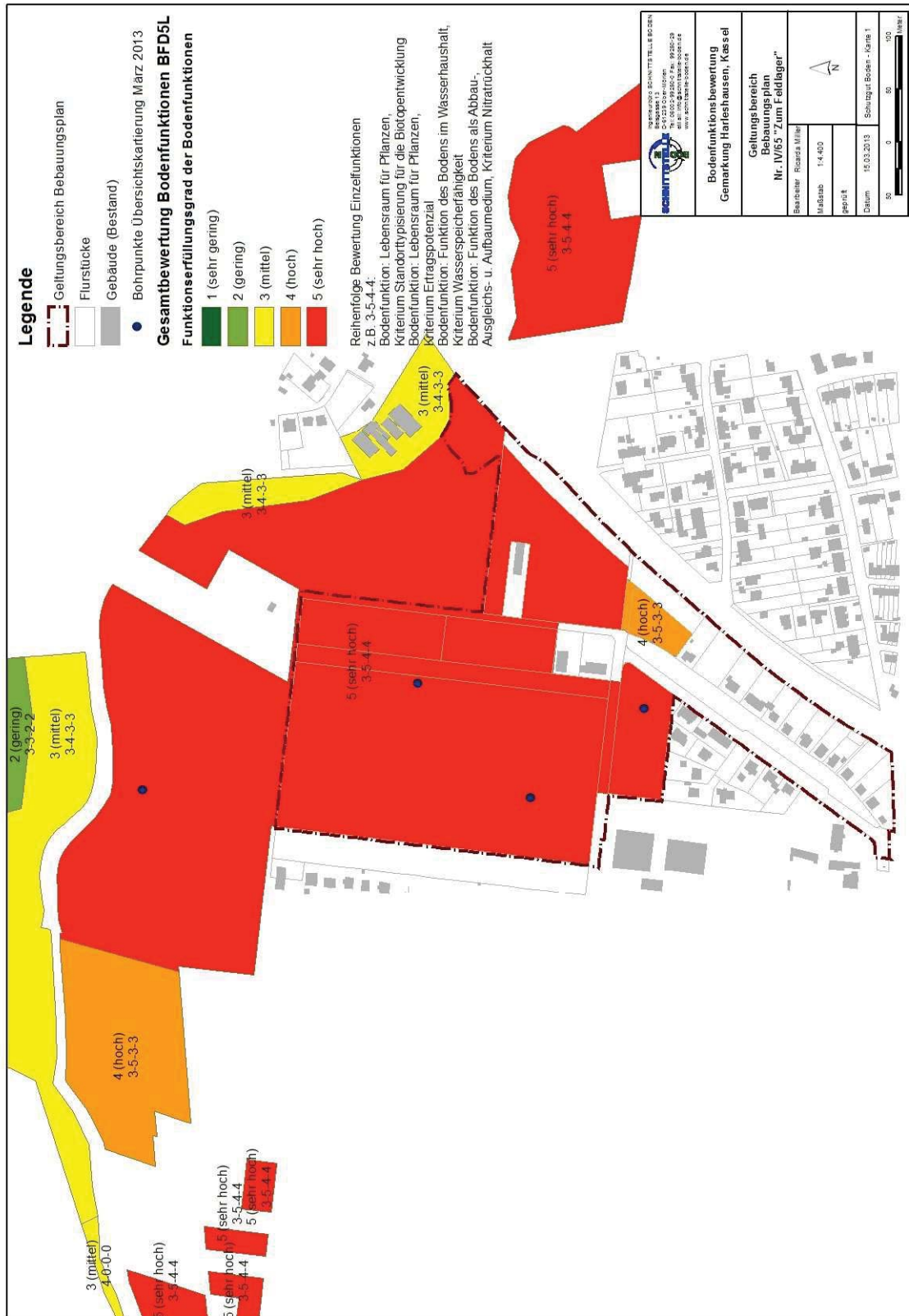
Weitere Vorbelastungen sind ebenfalls nicht bekannt.

Bisherige Nutzung

Die Böden des Plangebiets sowie des sich nördlich angrenzenden Bereichs, der für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen ist, werden vorrangig ackerbaulich genutzt. Unter der Voraussetzung einer guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft sind durch die Nutzung keine Vorbelastungen des Bodens gegeben (Schnittstelle Boden 2013).

Folgende Seite:

**Karte 6a: Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (BFD5L)
Funktionserfüllungsgrad der Bodenfunktionen im Bereich des
Bebauungsplans IV/65**



3.2.5 Wasser

Der Geilebach liegt im Norden des Plangebietes überwiegend zwischen 100 m und 150 m entfernt von den Plangebietsgrenzen. Bei der östlich liegenden Bahndammunterführung des Baches grenzt der Geilebach auf einem Verlaufsstück von ca. 50 m direkt an das Plangebiet an.

Der Geilebach wird bis auf wenige Lücken von einem beidseitigem standortheimischen Gehölzsaum begleitet.

Der Grundwasserspiegel im Plangebiet wird ganzjährig auf eine Tiefe von weit unter 3 m geschätzt. Im Dezember 2009 (einem Monat wo der Grundwasserspiegel in der Regel hoch an steht) wurde ein nördlich an das Plangebiet angrenzender (ca. 1,5 m tiefer) Graben trocken vorgefunden. In 1974 und in 1985 wurden im Plangebiet Baugrundbohrungen durchgeführt (siehe Archiv Stadtplanungsamt Kassel). Beide Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass erst nach einer Tiefe von 5,20 m Grundwasser gefunden wurde.

Das Plangebiet liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet und nicht im Heilquellenschutzgebiet.

Altlasten, Altablagerungen bzw. Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind für das betreffende Planungsgebiet nicht bekannt.

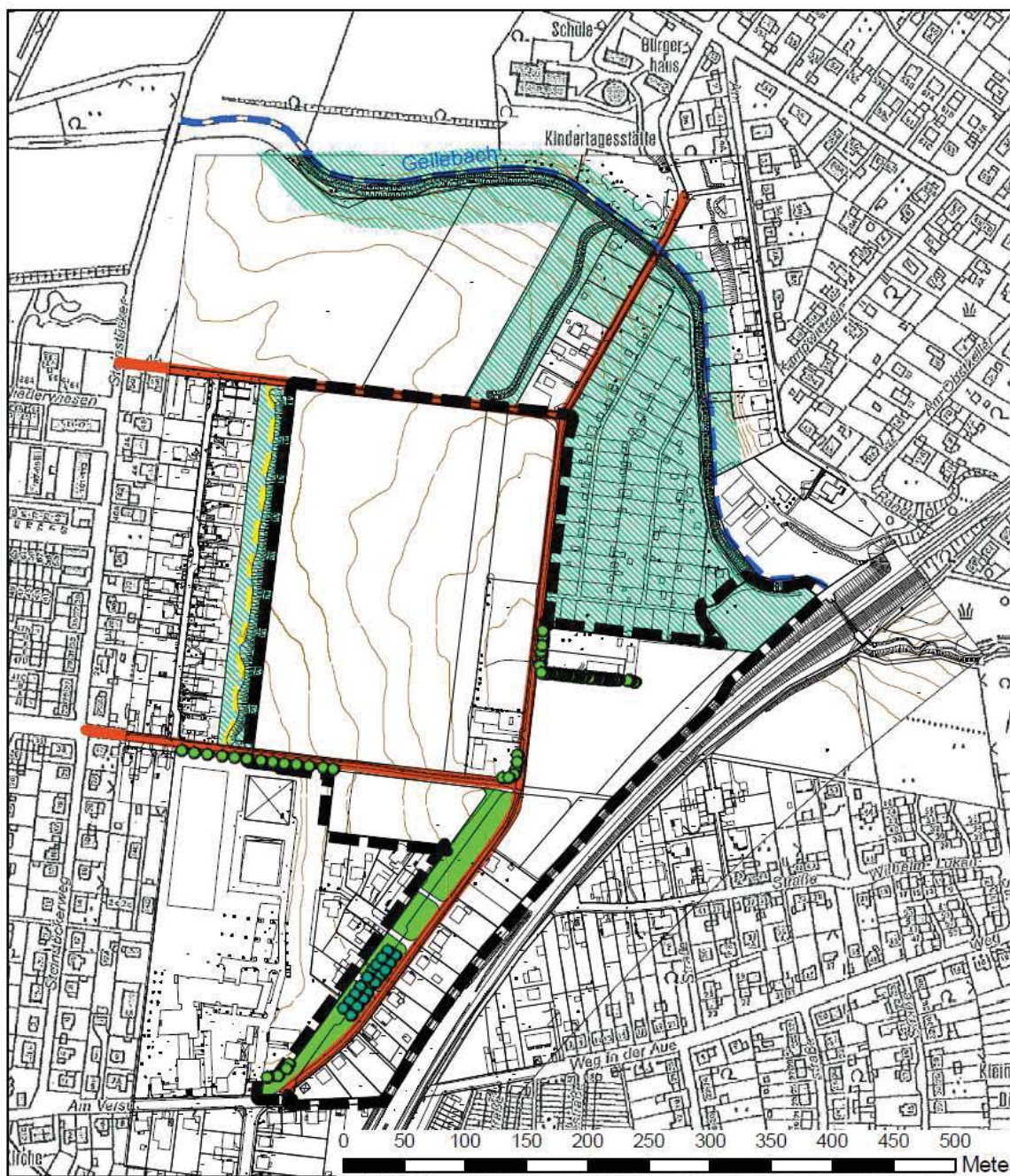
3.2.6 Erholung / Landschaftsbild

Das Planungsgebiet hat eine hohe örtliche Bedeutung für die freiraumbezogene Erholung aus den umgrenzenden Wohngebieten. Die Wohnstraße „Zum Feldlager“ mit nördlich anschließendem Fuß- und Radweg zum Geilebach stellt eine wichtige Grünverbindung zwischen den Kasseler Stadtteilen Harleshausen und Jungfernkopf dar. Das Wegeviereck „Im Plutsch“, „Niederfeldstraße“, „Zum Feldlager“ und „An den Niederwiesen“ wird gern und häufig als wohnquartiersnaher Rundweg benutzt. Eine bedeutsame Erholungsnutzung findet auch in dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Gartengebiet statt. Das wichtigste Landschaftselement für Erholungssuchende im Landschaftsbild des Plangebiet und seinem Umfeld ist der mäandrierende Verlauf des Geilebaches.

Im Westen grenzt an das Plangebiet eine 300 m lange und 30 m breite Grünfläche an, die besonders von den Kindern der naheliegenden Wohngebiete als Spiel- und Freiraum genutzt wird. Die Hälfte der Grundfläche wird von einem etwa 3 m hohen (mit heimischen Gebüsch bewachsenen) Wall eingenommen, der das westlich angrenzende Wohngebiet komplett eingrünt.

Die bedeutsamsten Landschaftselemente innerhalb des Plangebietes sind die in Doppelreihe gepflanzten 18 Beuysbäume entlang der Wohnstraße „Zum Feldlager“ sowie die alten Eichen entlang des Bahndammes und die Lindenreihe entlang der „Niederfeldstraße“. Außerhalb des Plangebietes stellt der Geilebach mit seinem Gehölzsaum das wertvollste Landschaftselement dar.

Karte 7: Erholung, Landschaftsbild, Kultur - Bestand



- Stadtbildprägende Beuys-Linden
- Stadtbildprägende Bäume
- Häufig genutzte Fuß- und Radwegeverbindungen
- - - Trampelpfad am Fuß des Walles
- Fußweg entlang des Geilebaches
- Stadtbildprägender Grünzug
- Landschaftsbild: Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung
- Abgrenzung des Grünordnungsplanes

3.2.7 Kulturgüter

Im Grünzug neben der Straße „Zum Feldlager“ (ursprünglich freigehaltene Trasse für die aufgegebenen Planung der Westtangente) wurden 1983 im Rahmen der Documenta-Kunst-Aktion 7000 Eichen von Joseph Beuys 18 Linden gepflanzt. Die 18 Bäume mit den dazugehörigen Steinen stellen heute ein schützenswertes Kulturgut im Planbereich dar und sind daher als Kultur- und Gartendenkmal ausgewiesen.

3.3 Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung des Vorhabens würde sich die vorhandene Situation im Wesentlichen nicht ändern.

Schutzgut Boden

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der Großteil der Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Es sind durch die Fortführung der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung keine erheblichen Änderungen des Ist-Zustands des Bodens zu erwarten. Die Böden würden ihre hohe und sehr hohe Funktionserfüllung der Bodenfunktionen, v.a. hinsichtlich der Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen (Ertragspotenzial), der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt (Wasserspeicherfähigkeit) sowie der Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Nitratrückhaltevermögen) weiter ausüben (Schnittstelle Boden 2013).

4 Zielkonzept

4.1 Anzustrebender Zustand

Aus Umweltsicht sollte der derzeitige Zustand im Prinzip beibehalten und vorhandene Defizite und Beeinträchtigungen abgebaut werden. Die Grünplanung im Baugebiet wurde unter dem derzeit viel diskutierten Motto „**Pflanzung von Gehölzen mit essbaren Früchten**“ betrieben. Folgende Ziele sind anzustreben:

- Erhalt und Pflege der 18 Beuys-Linden und des vorhandenen Grünzuges entlang der Straße „Zum Feldlager“,
- Erhalt und Pflege des vorhandenen Gebüschbestandes im Nordosten am Geilebach soweit es die Planung des Regenrückhaltebeckens zulässt
- Erhalt und Pflege der Lindenreihe entlang der Niederfeldstraße,
- Erhalt und Pflege der alten Eichen entlang des Bahndammes,

- Verlängerung des Grünzuges an der Straße „Zum Feldlager“ nach Norden bis zum Geilebach gemäß Vorgabe des Flächennutzungsplanes der Stadt Kassel,
- **Neupflanzung von Gehölzen nach dem Motto „essbares Grün“**
- Erhalt und ökologische Entwicklung der naturnahen Böden in überwiegend unbebauten Bereichen des Stadtgebietes für Biotop- und Freiflächenverbund, Land- und Forstwirtschaft sowie zum Hochwasserschutz,
- Minimierung der Versiegelung,
- Entsiegelung durch Schaffung öffentlicher und privater Freiräume,
- Förderung der Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale in den bebauten Bereichen des Stadtgebietes durch Unterstützung von Flächenrecycling und verträgliche Nachverdichtung,
- Erkennen und Beseitigen von Altlasten und vergleichbaren Bodenbelastungen (Schnittstelle Boden 2013).

Die Grünplanung im Bereich der geplanten Baugebiete wurde nach dem Motto „Pflanzung von essbarem Grün“ entwickelt. Nach diesem aktuell häufig umgesetzten Trend in der Grün- und Freiraumplanung werden Gehölze mit essbaren Fruchtständen in öffentliche Freiräume gepflanzt. Auch in Kassel haben sich Initiativen von diesbezüglich engagierten Bürgerinnen und Bürgern entwickelt und zusammengefunden, die diesen aktuellen Trend der Grünplanung möglichst häufig umsetzen wollen. Aber auch andersorts ist dieser Planungsansatz häufiger zu beobachten. Nicht zuletzt deshalb wird dies hier als grünplanerische Zielkonzeption für den Bebauungsplan Nr. IV/65 „Zum Feldlager“ aufgenommen.

Konkret werden hier Gehölze zur Pflanzung vorgesehen die essbare Früchte haben aber gleichzeitig keinen- oder nur geringen Pflege- und Entwicklungsaufwand haben. Damit scheidet zu allererst Apfel-, Birn-, und Pflaumenbäume aus, die allesamt aufgrund des jährlich nötigen Pflege- und Entwicklungsschnittes nur aufwendig zu unterhalten sind.

Im Bereich der großen Bäume sind die hier mit der größten Stückzahl geplanten Walnussbäume sehr gut geeignet. Die Bäume benötigen keinen Entwicklungsschnitt (abgesehen von bei jedem Großgehölz eventuell notwendig werdenden Aufastungen) und auch keinen Pflegeschnitt. Schnittmaßnahmen sind beim Walnussbaum sogar möglichst zu vermeiden weil diese Bäume Schnittwunden nur sehr schlecht verheilen können. Die anfallenden Nüsse können aufgelesen oder mit der ohnehin anstehenden Laubbeseitigung entfernt werden. An die Bäume sind aufgrund der später korkigen Rinde eine Vielzahl von Vogel- und Insektenarten gebunden. Daher haben sie auch für den Natur und Artenschutz einen hohen Wert. Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die dekorative Struktur der Bäume in den jeweiligen Jahreszeiten stark aufgewertet. Zudem vermitteln sie den bei uns Nordländern meist beliebten südlichen Flair, der dann am stärksten im Herbst mit der sehr warmfarblichen Herbstfärbung und den gereiften Nüssen zum Tragen kommt. Positiv hinzu kommt die oft unterschätzte Schnellwüchsigkeit der Walnussbäume. Die Grünplaner müssen sich heute fragen warum dieser dekorative Großbaum bisher nicht häufiger im städtischen Freiraum eingesetzt wurde. Neben den

Walnussbäumen als hier tragendem Element der Grünplanung wären weiterhin Ebereschen (*Sorbus aucuparia edulis*), Süßkirschen, und Kornelkirschen (*Cornus mas*) entlang von Wegen und auf Plätzen im Plangebiet empfehlenswert. Auch diese Gehölze benötigen keinen jährlich wiederkehrenden Pflegeschnitt und sind aufgrund ihrer essbaren Früchte für den individuellen Genießer interessant. Nebenbei sind auch diese Gehölze aufgrund der hohen Bindung von Vogel- und Insektenarten von hohem Wert für den Naturschutz und bieten aufgrund ihrer unterschiedlichen jahreszeitlichen Aspekte (hier besonders auch die Blühphasen) einen hohen Gestaltungswert. Nicht geerntete Früchte werden von Vögeln und Insekten gerne genutzt und werden daher meist bevor sie zu Boden fallen gefressen.

4.2 Empfehlungen für die Bauleitplanung

Das stadtplanerische Ziel der Errichtung einer Wohnbebauung im Plangebiet steht im Konflikt mit den Zielen des Umweltschutzes und dem anzustrebenden Zustand (vgl. 0. und 0). Gleichwohl sind die o. g. Zielsetzungen zumindest teilweise umsetzbar und durch Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich zu regeln (vgl. Karte 8).

Darüber hinaus gilt es, die Beeinträchtigungen durch die Errichtung der vorgesehenen Wohnbebauung zu vermeiden, möglichst gering zu halten und -soweit dies nicht möglich ist – auszugleichen durch:

- Landschaftliche Einbindung der geplanten Wohngebäude in die Umgebung (Begrenzung der Gebäudehöhe, Erhaltung und Schaffung raumbildender Gehölzstrukturen)
- Erhalt der schutzwürdigen Bäume (Beuysbäume, Lindenreihe und alte Eichen am Bahndamm) und des Gebüschbestandes angrenzend an den Geilebach
- Ersatz der entfallenden Gehölzbestände durch Neupflanzungen
- Möglichst geringe Steigerung der Versiegelungsrate bzw. Ausgleich zusätzlicher Versiegelungen durch Gebäudebegrünung, Wasserrückhaltung.
- Minimierung der Beeinträchtigungen des Luftleitpotentials durch Begrenzung der Gebäudehöhe und Untergliederung des Baukörpers
- Minimierung der Emissionen des fließenden und ruhenden Verkehrs durch Erschließungsverzicht in der Nähe der Geilebachniederung (Weg „An den Niederwiesen“ nicht für Kfz-Verkehr auslegen)
- Optimierung der vorhandenen Wege für Fußgänger und Radfahrer
- Sicherung und Optimierung der Zugänglichkeit des Landschaftsraumes für Erholungssuchende
- Verlängerung des Grünzuges an der Straße „Zum Feldlager“ nach Norden bis zum Geilebach gemäß Vorgabe des Flächennutzungsplanes der Stadt Kassel,
- Möglichst vollständiger Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen durch die geplanten Eingriffe, vorzugsweise im oder in räumlicher Nähe des Plangebietes

- Sparsamer Umgang mit Energie.
- Vermeidung von Luftverunreinigungen.
- Festsetzung einer Pflanzbindung für einen heimischen Laubbaum für jedes Wohnbaugrundstück im Bebauungsplan.
- Extensive Dachbegrünung bei Nebengebäuden
- Private Zufahrten und PKW-Stellplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster (Fugen > 3 cm, Versickerungsanteil ca. 30 %), Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu gestalten .
- Garagen und sonstige Nebenanlagen und Gebäude sollten gemäß § 19 Abs. 4 BauNvO nur auf dem hiernach zulässigen 50% Flächenzusatzanteil ausgehend von der überbaubaren Fläche der Hauptgebäude zugelassen werden

Karte 8: Zielkonzept des Umwelt- und Naturschutzes



- Erhaltung der Gehölze
 - Pflanzung von wegbegleitenden Gehölzen
 - ○ ○ ○ Erhaltung des bestehenden Grünzuges mit Extensivrasen und Neupflanzung von Walnussbäumen (*Juglans regia*) in Gruppen, Doppelreihen und Einzelständen
 - ○ ○ ○ Entwicklung eines mindestens 30 m breiten Grünzuges neben dem vorhandenen Weg mit Extensivrasen und Pflanzung von Walnussbäumen (*Juglans regia*) in Gruppen, Doppelreihen und Einzelständen
 - ○ ○ ○ Entwicklung eines Freiraumes mit Extensivrasen und Pflanzung von 20 großkronigen Gehölzen in den Randbereichen
 - ○ ○ ○ Entwicklung von Plätzen im Siedlungsbereich mit wassergebundenen Decken aus Kalkschotter und Pflanzung von je 20 Gehölzen
 - Erhalt u. Verbesserung des Gebüschbestandes
 - ▨ Flächen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen
- Abgrenzung des Grünordnungsplanes
- Aktuelles grünplanerisches Motto:
Gestaltung mit essbarem Grün



Schnitt Grünzug

Schnitt Grünzug zum Geilebach

5 Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung

5.1 Beschreibung der Planung

Die aktuellen Freiflächen des 11,7 ha großen Plangebietes (abgesehen von 3 Gärten und einer kleineren Brachfläche derzeit ausschließlich Ackerflächen) sollen mit Wohnhäusern überbaut werden. Insgesamt sollen etwa 178 Wohneinheiten entstehen.

Die Festsetzungen im Bereich der jetzt vorhandenen Verkehrsflächen im Plangebiet entsprechen im Wesentlichen den vorhandenen Nutzungen.

5.2 Auswirkungen

Die Auswirkungen der Planung können unterschieden werden in

- anlagenbedingte (Bauwerke, räumliche Umgestaltungen)
- baubetriebsbedingte und
- betriebsbedingte

Auswirkungen.

Der größere Teil des Plangebietes ist derzeit nur in geringem Maße durch Lärm, Beleuchtung und bauliche Anlagen vorbelastet. Die dichter an der östlich begrenzenden Bahnlinie liegenden Flächen unterliegen einer höheren Lärmbelastung durch den Zugverkehr. Im Wesentlichen ist nur der Südteil derzeit bebaut und entsprechend vorbelastet.

Es wird davon ausgegangen, dass die baubetriebsbedingten Auswirkungen wegen der kurzen und auch zeitversetzten Bauzeit unerheblich sind oder sich nicht wesentlich von den anlagebedingten Auswirkungen unterscheiden. Von daher wird auf diese Auswirkungen nicht explizit eingegangen.

5.2.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Schutzwürdige Gehölze und sonstige Biotoptypen werden durch die geplanten Bauwerke und Einrichtungen (anlagebedingte Auswirkungen) beeinträchtigt.

Die Tabelle 4 zeigt, dass im Hinblick auf die flächenhaften Biotoptypen im Plangebiet eine Verschiebung von gering schutzwürdigen hin zu nicht schutzwürdigen Biotoptypen erfolgt. Hochwertige Biotoptypen sind ebenfalls negativ betroffen.

Durch die Aufwertungen infolge der Optimierung und Fortführung der Grünzüge vom Feldlager bis zum Geilebach und entlang des Bahndammes wird insgesamt nur die Bilanz im Hinblick auf hoch schutzwürdige Biotope etwas verbessert (vgl. Tab. 4).

Tab. 4: Veränderung der Schutzwürdigkeit der Lebensräume im Bebauungsplangebiet

Grad der Schutzwürdigkeit	Wertpunkte nach Kompensationsverordnung	Bestand		Planung		Veränderung	
		Fläche in m ²	Flächenanteil in %	Fläche	Flächenanteil in %	Fläche	Flächenanteil in %
nicht schutzwürdig	1-14	9144	7,9	62261	52,5	+51785	44,6
gering schutzwürdig	16-27	100389	85,4	48711	42	-50346	-43,2
hoch schutzwürdig	28-41	5193	4,5	6360	5,5	+1167	1
sehr hoch schutzwürdig	42-80	2606	2,3	0	0	-2606	-2,3

Im Hinblick auf zu erwartenden Vogelarten (vgl. Tab. 3) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da Gehölze und Grünzonen erhalten und wesentlich erweitert werden und die vorhandenen Flächennutzungen (im Wesentlichen intensiv genutzte Ackerflächen) nur eingeschränkte Lebensraumfunktionen aufweisen. Die nachfolgend entstehenden (zum Teil auch arten- und strukturreichen) Hausgärten sind als Lebensraum für viele Vogelarten bedeutsamer als die jetzigen Ackerflächen. Bei den geplanten Entwässerungsgräben und –Mulden des ökologischen Regenwasserkonzeptes ist noch nicht genau abzuschätzen welche Pflanzengesellschaften sich hier ansiedeln werden. Vermutlich werden es artenreiche Grünland- und Flutrasengesellschaften sein, die die Artenstrukturen von Flora und Fauna gegenüber den jetzigen Ackernutzungen in diesem Bereich wesentlich verbessern werden.

Vom Eingriff betroffen im Sinne des § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG sind im Wesentlichen die wenigen Arten, die im Bereich der für die Überbauung geplanten Ackerflächen potenziell vorkommen. Wobei hier grundsätzlich ein Ausweichen in die nördlich angrenzenden Ackerflächen möglich ist. Nach Umsetzung der geplanten Wohnbebauung wird sich insgesamt die Arten- und Bestandssituation für die Avifauna verbessert haben. Durch die Grünplanung im Baugebiet werden sich die

Gehölzstrukturen wesentlich erhöhen. Es entsteht ein breiter (mindestens 30 m breiter) Grünzug zum Geilebach hin. Entlang des Bahndammes entsteht ebenfalls ein mindestens 20 m breiter Grünzug. Hierdurch- und auch durch die neu entstehenden Hausgärten werden besonders die Arten der Gärten- und Grünanlagen zusätzlichen Lebensraum erhalten. Wie die Tabelle 3 zeigt werden die weit überwiegenden im Planraum vorkommenden Vogelarten nach dem Eingriff über ein größeres Lebensraumangebot verfügen. Dem stehen nur geringe Einschränkungen bei den wenigen vorkommenden reinen Ackerarten gegenüber. Daher liegt entsprechend § 44 Abs.5 BNatSchG kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor.

Desgleichen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Fledermauspopulation und anderer Säugetiere durch die baulichen Veränderungen nicht anzunehmen, da diese Artengruppen auf den jetzt intensiv genutzten Ackerflächen kaum Lebensraum finden. Ähnlich wie bei der Avifauna wird sich das Lebensraumangebot für diese Artengruppen aufgrund der Gehölzpflanzungen, der starken Erweiterung extensiv gepflegter Grünflächen sowie durch die neu entstehenden Hausgärten wesentlich erweitern.

Der Feldhamster [als geschützte Tierarten des Artikels 12 der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)] könnte zwar potenziell hinsichtlich der vorgefundenen Bodenverhältnisse auf den Ackerflächen des Plangebietes vorkommen. Aktuelle Bestandsuntersuchungen weisen jedoch keinerlei Feldhamstervorkommen in Nordhessen nach. Besondere Bedeutung bei dieser Einschätzung hat folgende Untersuchung des Hessenforstes in 2010: Gutachten Artenhilfskonzept 2008 - Erfolgskontrolle der Schutzmaßnahmen in Hessen und Nachuntersuchung 2008 zur Situation des Feldhamsters in Hessen Überarbeitete Fassung, Stand Juni 2010. Daher wird auch ein Vorkommen des Feldhamsters im Plangebiet ausgeschlossen.

Baubedingte Beeinträchtigungen (Störwirkungen durch Menschen, Maschinen, Lärm und Beleuchtung, Zerstörungen von Nestern u. ä.) können durch geeignete Schadensvermeidungsmaßnahmen weitgehend ausgeschlossen werden:

- Der Zeitpunkt eventuell notwendiger Baumfällmaßnahmen ist auf den Herbst/Winter nach der Brutzeit zu legen. Baumhöhlen müssen im Frühjahr verschlossen werden, bevor sie als Winterquartier genutzt werden können.
- Die Beanspruchung von Bruthabitaten ist zu vermeiden (z. B. Verschließen von Baumhöhlen, Entfernung des Bewuchses im Winter vor der Baumaßnahme).

Die **betriebsbedingten Auswirkungen** durch die geplante Wohnnutzung unterscheiden sich nur unwesentlich von der bisherigen Nutzung. Störungsempfindliche Tierarten haben sich auf den Ackerflächen nicht angesiedelt. Eine Verstärkung der Störwirkung ist daher für die vorkommenden Brutvogelarten nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Rast- und Zugvögel im Bereich des Geilebaches und dessen Randbereichen werden sich die betriebsbedingten Auswirkungen ausgehend von der geplanten Wohnbebauung nicht negativ auswirken.

a) Beeinträchtigungen durch Beleuchtung

Eine textliche Festsetzung des Bebauungsplanes kann die Verwendung von Leuchtmitteln im öffentlichen Bereich sichern, die eine verminderte Anlockwirkung für Insekten haben, wie z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED Leuchtmitteln.

Eine Beeinträchtigung der Vogelwelt durch die im Wohngebiet neu entstehende Beleuchtung ist nicht zu erwarten.

b) Beeinträchtigungen durch die Anwesenheit von Menschen und Lärm

Zusätzliche Störungen durch die bloße Anwesenheit von Menschen oder durch Lärm sind in den bislang als Acker genutzten Flächen grundsätzlich zu erwarten. Besonders die Kfz-Bewegungen (und damit Lärm) durch den Anliegerverkehr werden zunehmen, auch auf der Straße zum Feldlager wird der Lärm durch den erhöhten Verkehr steigen. Da sich aber durch die entstehenden Gartenanlagen im geplanten Wohngebiet die Biotopstrukturen vielfältiger und insgesamt gesehen auch wertvoller für die Tierwelt entwickeln als es auf den jetzigen Ackerflächen der Fall ist werden die oben genannten zusätzlichen Störungen kompensiert.

Insgesamt ist im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt festzuhalten, dass weder erhebliche Beeinträchtigungen noch artenschutzrechtliche Probleme zu erwarten sind. Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG können durch geeignete Maßnahmen, die im Zuge der weiteren behördlichen Entscheidungen abschließend bestimmt werden, ausgeschlossen werden.

5.2.2 Klima

Bei der jetzt geplanten Siedlungserweiterung handelt es sich im Wesentlichen um eine Arrondierung der hier bestehenden Siedlungsstrukturen. Zwischen bestehender Bebauung und dem hier hoch aufsteigendem Bahndamm werden Siedlungslücken aufgefüllt. Die aktuelle Luftzirkulation wird schon durch die jetzt bestehenden Siedlungsstrukturen als auch besonders durch den hohen Bahndamm behindert. Eine weitere negative Veränderung der Luftzirkulation ist allerdings in den geplanten Baubereichen mit zunehmender Nähe zum Geilebach (Klimabewertungsstufe 2 und 3 in Karte 5) zu erwarten.

Der Wärmehaushalt wird sich durch Versiegelungen und Abstrahlungen der Gebäude und neu anzulegenden Erschließungsstraßen verändern. Durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich und die neu entstehenden Gehölzstrukturen in den Privatgärten wird die Aufheizung abgemildert. Auch das geplante offen geführte Entwässerungskonzept wird durch die teilweise Verdunstungsmöglichkeit des Niederschlagswassers am Ort minimierend auf die negativen Kleinklimaauswirkungen des geplanten Eingriffes wirken. Erhebliche Wirkungen im kleinklimatischen Funktionszusammenhang sind nicht zu erwarten.

5.2.3 Immissionen

5.2.3.1 Lärm

Die geplante Wohnbebauung wird zusätzlichen Verkehr verursachen. Die dadurch zu erwartenden Lärmimmissionen im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen wird im Vergleich zur bisher sehr geringen Belastung deutlich wahrnehmbar sein, bleibt jedoch laut schalltechnischer Untersuchung (LK Argus, Oktober 2015) im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

5.2.3.2 Lufthygiene

Nachteilige Auswirkungen auf die Lufthygiene sind besonders aufgrund des höheren Kfz-Verkehrs entlang der Straße zum Feldlager zu erwarten. Weiterhin ist zu erwarten, dass trotz des vorgegebenen Einsatzes möglichst umweltfreundlicher Heizsysteme im Winter eine Verschlechterung der Lufthygiene im Wohngebiet im Vergleich zu der aktuellen unbebauten Ackerfläche zu erwarten ist.

5.2.4 Boden

Durch den Bau der geplanten 178 Wohneinheiten und des noch ausstehenden Wegebaus wird unversiegelter Boden von ca. 50968 m² versiegelt.

Tab. 5: Veränderung der Bodenfunktionen

Grad der Schutzwürdigkeit	Bestand		Planung		Veränderung	
	Fläche in m ²	Flächenanteil in %	Fläche	Flächenanteil in %	Fläche	Flächenanteil in %
unversiegelte Vegetationsflächen oder nur geringer Versiegelungsgrad	11114,5	94,7	60398	51	-492835	-46,15
mittlerer Versiegelungsgrad	221	0,2	0	0	-221	-100
hoher Versiegelungsgrad	5967	5,1	56935	49	+50968	854,16

Aus Sicht des Bodenschutzes ist festzustellen, dass mit der vorgesehenen Planung ein bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutztes Gebiet überbaut werden soll. Somit geht die vorhandene Bodenfunktion unwiederbringlich verloren. Diese Tatsache muss im Umweltbericht festgestellt und als unabänderlich hingenommen werden.

Zur Behandlung des Schutzgutes Boden gemäß der genannten Arbeitshilfe wurde das Büro Schnittstelle Boden, Ober-Mörlen mit der Erstellung der Bodenfunktionsbewertung sowie der Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfes im Rahmen der Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in der Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. IV/65 im Rahmen einer Pilotstudie beauftragt. Das Gutachten wurde im April 2013 fertiggestellt.

Durch Versiegelung, Überbauung und Abgrabung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden somit erheblich beeinträchtigt. Für das geplante Wohngebiet ergeben sich Flächenversiegelungen bislang freier Fläche von 4,11 ha. Dies entspricht dem Verlust der Bodenfunktionen auf 53,6 % der bewerteten Böden. Im Gutachten ist die entsprechende Flächenbilanz mit der Ermittlung der Wertstufendifferenz der Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff in Abhängigkeit von den verschiedenen Planungen dargestellt. Methodenbedingt wird hier die Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen für das Bewertungskriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung nur bei den Wertstufen 4 und 5 mit berücksichtigt, so dass diese Bodenfunktion in der Flächenbilanz nicht mit aufgeführt ist (UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2006). Des Weiteren führt die bauzeitliche Beanspruchung bisher nicht versiegelter Flächen zu einer 10 %-igen Verringerung der ursprünglichen Wertstufe des Bodenfunktionserfüllungsgrads. Hier wird ein Ansatz von 50 % der nicht versiegelten „Restfläche“ gewählt, was einer Fläche von 2,07 ha entspricht.

Die Flächenbilanz bezieht sich dabei ausschließlich auf Böden im Plangebiet, für die eine Bodenfunktionsbewertung der BFD5L vorliegt und ist durch eine GIS-Verschneidung der BFD5L-Daten mit den Plandaten berechnet worden.

Insgesamt werden somit inklusive der bauzeitlichen Schädigungen auf 6,86 ha die Bodenfunktionen zerstört oder beeinträchtigt. Diese erheblichen Auswirkungen sind zunächst durch bodenfunktionsbezogene Maßnahmen zu vermindern und der verbleibende Kompensationsbedarf ist bodenbezogen auszugleichen.

Zusammenfassend ist die Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen mit dem Kriterium Ertragspotenzial (m238) am stärksten durch die Planung betroffen, gefolgt von der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt mit dem Kriterium Wasserspeicherefähigkeit (Feldkapazität FK) (m239) und der Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium mit dem Kriterium Nitratrückhaltevermögen (m244). Die geringste Betroffenheit weist die Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen mit dem Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung (m241) auf.

Insgesamt ist das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Abgrabung auf 6,86 ha Fläche und dem Verlust bzw. der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen erheblich betroffen.

Die Planung sieht Minderungsmaßnahmen vor, die die Wertstufe nach dem Eingriff erhöhen bzw. die Differenz der Wertstufen vor und nach dem Eingriff verringern. Auf der Basis der Wertstufendifferenz unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen wird der Kompensationsbedarf ermittelt. Im vorliegenden Fall bringen die Minimierungsmaßnahmen folgende Wertstufenerhöhungen:

- Dachbegrünung: 1 Wertstufe bei allen drei Bodenfunktionen,
- naturverträgliche Ableitung des Oberflächenabflusses bzw. Rückhaltung in Gräben in Verbindung mit der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Stellplätzen/Stellflächen und privaten Zufahrten: 1 Wertstufe bei allen drei Bodenfunktionen,
- bauzeitliche Minderungsmaßnahmen und bodenkundliche Baubegleitung: Verminderung der bauzeitlichen Beeinträchtigung auf 5 %.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen ist in Tab 3 des Gutachtens dargestellt. Infolge der erheblichen Betroffenheit und der hohen Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet sowie der relativ hohen Versiegelung und der eingeschränkten Minderungsmaßnahmen wurde ein relativ hoher Ausgleichbedarf von 53,98 haWE ermittelt (haWE: Hektarwerteinheit Schutzgut Boden = Fläche in ha x Wertstufen-Differenz vor und nach dem Eingriff unter Berücksichtigung der Wirkung von Minderungsmaßnahmen)(Schnittstelle Boden 2013).

5.2.5 Wasser

Durch die Beseitigung unversiegelter bzw. nur geringfügig versiegelter Flächen wird die Versickerung des Regenwassers und damit die Grundwasserneubildung im Bereich von 50968 m² verändert bzw. verhindert.

5.2.6 Erholung und Landschaftsbild

Durch die Weiterführung der bestehenden Beuysallee in Richtung Geilebach wird das Landschaftsbild und gleichzeitig der Erholungswert des Gebietes gegenüber dem Istzustand des Gebietes (meist gehölzfreie Ackerfläche) aufgewertet. Die neu entstehenden Wohnhäuser auf den Ackerflächen beeinflussen diese Wertsteigerung nur unwesentlich. Dazu kommen die schon jetzt positiven Freiraumanbindungen wie z.B. die schnelle Erreichbarkeit des Geilebachfußweges, oder der häufig, und besonders von Kindern und von Jugendlichen, genutzte Trampelpfad am Fuße des westlichen Begrenzungswalles.

Wichtig dabei ist jedoch die konsequente und lückenlose Umsetzung des Grünzuges von der Beuysallee bis zum Geilebach. So wie es auch im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kassel dargestellt ist. Der Bebauungsplan IV/65 „Zum Feldlager“ wird diesem Zielkonzept von Umwelt- und Naturschutz (vgl. Karte 8) nicht vollständig gerecht, indem hier der Grünzug im mittleren Bereich durch Wohnbebauung unterbrochen wird.

5.2.7 Kulturgüter

Das Kultur- und Gartendenkmal Beuysallee wird nicht beeinträchtigt sondern mit den geplanten Neupflanzungen noch erweitert.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

5.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung von Beeinträchtigungen

Die im Plangebiet vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind in der nachfolgenden Tab. 6 aufgelistet:

	Maßnahme
	Erhalt und Aufwertung des bestehenden Grünzuges neben der Straße „Zum Feldlager“
	Schutz der Gehölze am Bahndamm
	Sicherung geeigneter Standortbedingungen für die 18 vorhandenen Beuysbäume
	Minimierung von Immissionen durch Gebäudeheizung, Verzicht auf feste und flüssige fossile Brennstoffe
	Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser kann in Regenwassersammelbehälter eingeleitet werden. Die Zisternen müssen mindestens 40 l/qm projizierter Dachfläche bzw. mindestens 20 l/qm projizierter Gründachfläche betragen
	Anlage eines (mit Extensivrasen bewachsenen) Erdbeckens als offenes Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes.
	Lärm-/ Immissionsschutz: Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit entsprechender Grundrissgestaltung für die entlang der Bahntrasse gelegenen Gebäude; Beschränkung der Nutzung des Grünzug im Nordteil des Gebiets auf Spielmöglichkeiten für Kinder bis 14 Jahre; Förderung umweltschonender Verkehrsabwicklung durch Entwicklung einer Station für Nahmobilität (Carsharing, Leihräder in Verbindung mit öffentlichem Nahverkehr)
	Die Neupflanzung von Nadelgehölzen wird auf einen Anteil von 10 % der anzupflanzenden Gehölze je Grundstück begrenzt
	Ausführung der Versorgungsleitungen in unterirdischer Bauweise

	Maßnahme
	Die Dächer von Nebenanlagen ab einer Größe von 6 qm sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen/Carports sind extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.
	Festsetzung einer Pflanzbindung für einen heimischen Laubbaum oder hochstämmigen Obstbaum für jedes Wohnbaugrundstück im Bebauungsplan, Pflanzgröße mindestens 12 cm Stammumfang.
	Die Hälfte der Fassadenfläche von Nebengebäuden und Garagen ist zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
	Private Zufahrten und PKW-Stellplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster (Fugen > 3 cm, Versickerungsanteil ca. 30%), Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu gestalten.
	Stellplätze, Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen für die eine Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und/oder 22 BauGB festgesetzt ist zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche hergestellt werden, wenn sie in wassergebundener Decke oder breitfugigem Pflaster hergestellt werden. Es gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, auf die dort vorgeschriebenen Ablösesummen und die Gestaltung der Stellplätze wird verwiesen.

Möglichkeiten für bodenbezogene Minderungsmaßnahmen im Bereich der Festsetzungen

Eine wesentliche Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme ist eigentlich die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad. Im vorliegenden Bebauungsplan entfällt allerdings diese Möglichkeit, die Beeinträchtigungen kleinflächig zu steuern, da die Böden im Plangebiet ausschließlich einen sehr hohen bzw. hohen Funktionserfüllungsgrad der Bodenfunktionen aufweisen.

Eine weitere Möglichkeit einer Verminderungsmaßnahme sind **Dachbegrünungen**, da sie je nach Mächtigkeit und Eigenschaften in geringem Umfang Bodenfunktionen ersetzen können. Durch Wasserspeicherung und Biomassebildung können die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Naturhaushalt gemindert werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Dachbegrünungen unter dem Punkt „Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. BauGB § 1 Gestaltung und Begrünung der Dächer und Fassaden“ aufgeführt: Die Dächer von Nebenanlagen ab einer Größe von 6 qm sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen/Carports sind extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solar-energie können zugelassen werden.“

Möglichkeiten für bodenbezogene Minderungsmaßnahmen während der Bauphase

Weitere bodenbezogene Minderungsmaßnahmen können während der Bauphase getroffen werden. Diese können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, aber über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung berücksichtigt werden und können z. B. über öffentlich-rechtliche Verträge und Erschließungsmaßnahmen für den Bauherrn verbindlich festgelegt werden (vgl. PETER et al. 2011):

- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Art und Qualität der Verfüllmaterialien,
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad,
- Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor dem Befahren zu schützen,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden bzw. in Bereichen mit geplanter Versiegelung,,
- Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung.

(Schnittstelle Boden 2013).

5.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

5.3.2.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind Tab. 7 zu entnehmen.

Tab. 7: Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

	Maßnahme
	Pflanzung von 30 Walnußbäumen (<i>Juglans regia</i>) in Doppelreihen, und/oder Gruppen oder Einzelstand mit jeweils 10 m Abstand im Bereich des bestehenden Grünstreifens neben der Straße „Zum Feldlager“
	Neuanlage eines mindestens 30 m breiten und 140 m langen Grünstreifens mit Extensivrasen (keine Düngung, keine Pestizide, ca. 6 Mähgänge im Jahr) in Fortführung des bestehenden Grünstreifens an der Straße „Zum Feldlager“ und Pflanzung von mindestens 30 Stück Walnußbäumen (<i>Juglans regia</i>) in Doppelreihen, und/oder Gruppen und/oder Einzelstand mit jeweils 10 m Abstand.
	Neuanlage eines jeweils 2 m breiten und 100 m langen Grünstreifens beidseitig der Niederfeldstraße und Bepflanzung (einseitig oder zweiseitig) mit heimischen Laubbäumen (z.B. Kornelkirschen) mit jeweils 10 m Abstand in der Reihe
	Neuanlage eines ca. 345 m ² großen Freiraumbereiches mit wassergebundenen Decken (Kalkschotter) oder Extensivrasen und Neupflanzung von 5 klein-kronigen Bäumen [z.B. Essbare Eberesche (<i>Sorbus aucuparia edulis</i>)]
	Neuanlage eines ca. 1332 m ² großen Spiel- und Freiraumbereiches mit Extensivrasen und Neupflanzung von 20 kleinkronigen Bäumen [z.B. Essbare Eberesche (<i>Sorbus aucuparia edulis</i>)] in den Randbereichen
	Neuentwicklung eines ca. 3000 m ² großen artenreichen Krautsaumes in mindestens 10 m Breite entlang des Bahndammes. Angrenzend an den Krautsaum bis zum Siedlungsbeginn wird Extensivrasen mit teilweiser Gehölzpflanzungen auf mindestens 2000 m ² entwickelt. Der offene Entwässerungsgraben am Westrand des Grünzuges (einer von den beiden geplanten Hauptentwässerungsgräben) des dezentralen Entwässerungskonzeptes ist Teil dieser Fläche

5.3.2.3 Schutzgut Boden

Durch den Bau der geplanten Wohneinheiten und des noch ausstehenden Wegebaus wird unversiegelter Boden von ca. 50968 m² versiegelt.

Tab. 5: Veränderung der Bodenfunktionen

Grad der Schutzwürdigkeit	Bestand		Planung		Veränderung	
	Fläche in m ²	Flächenanteil in %	Fläche	Flächenanteil in %	Fläche	Flächenanteil in %
unversiegelte Vegetationsflächen oder nur geringer Versiegelungsgrad	111145	94,7	60398	51	-492835	-46,15
mittlerer Versiegelungsgrad	221	0,2	0	0	-221	-100
hoher Versiegelungsgrad	5967	5,1	56935	49	+50968	854,16

Aus Sicht des Bodenschutzes ist festzustellen, dass mit der vorgesehenen Planung ein bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutztes Gebiet überbaut werden soll. Somit geht die vorhandene Bodenfunktion unwiederbringlich verloren. Diese Tatsache muss im Umweltbericht festgestellt und als unabänderlich hingenommen werden.

Zur Behandlung des Schutzgutes Boden gemäß der genannten Arbeitshilfe wurde das Büro Schnittstelle Boden, Ober-Mörlen mit der Erstellung der Bodenfunktionsbewertung sowie der Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfes im Rahmen der Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in der Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. IV/65 im Rahmen einer Pilotstudie beauftragt. Das Gutachten wurde im April 2013 fertiggestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen speziell für die Bodenfunktionen auf einer Fläche von 13,29 Hektar erforderlich wären um den Eingriff diesbezüglich ausgleichen zu können. Davon sollten auf 2,35 ha planexterne Entsiegelungen vorgenommen werden. Auf 5,62 ha sollen planexterne Erosionsschutzmaßnahmen vorgenommen werden. Auf 5,32 ha sollen Nutzungs-extensivierungen vorgenommen werden. Im Hinblick auf die Endlichkeit unserer Flächenvorräte werden derartige Dimensionen nicht umsetzbar sein.

Karte 9: Grünordnungsplan



- Erhaltung der Gehölze
 - Pflanzung von Gehölzen
 - ○ Erhaltung bestehender Grünzug: Extensivrasen und Neupflanzung von Walnussbäumen (*Juglans regia*) in Gruppen, Doppelreihen und Einzelständen
 - ● Entwicklung Grünzug neben vorhandenem Weg: Extensivrasen und Pflanzung von Walnussbäumen (*Juglans regia*) in Gruppen, Doppelreihen und Einzelständen
 - ○ Entwicklung eines Freiraumes mit Extensivrasen und Pflanzung von großkronigen Gehölzen in den Randbereichen
 - ○ Entwicklung Plätze im Siedlungsbereich: wassergebundene Decke aus Kalkschotter und Pflanzung von Gehölzen
 - ● Grünfläche: überwiegend Extensiv-Wiese, randlich entlang d. Bahndammes mind. 10 m breiter Krautsaum
 - ▨ Flächen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen
 - ▭ Abgrenzung des Grünordnungsplanes
- Aktuelles grünplanerisches Motto:
Gestaltung mit essbarem Grün

5.4 Verbleibende Beeinträchtigungen

5.4.1 Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Differenziert nach den Schutzgütern sind folgende nicht vermeidbare oder ausgleichbare Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu erwarten:

Tab. 9: Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkung	Verbleibende Beeinträchtigung
Arten und Biotopschutz	Die Bedingungen für den Arten- und Biotopschutz werden verbessert. Durch die Neupflanzung von Gehölzen im Bereich des bestehenden Grünzuges und die Fortführung des Grünzuges mit Gehölzpflanzung in Richtung Geilebach und die Gehölzpflanzungen entlang der Niederfeldstraße auf jetzigen intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sowie die zumindest teilweise Entstehung von arten- und strukturreichen Gärten wird die Arten- und Biotopvielfalt gegenüber dem Istzustand erhöht. Die Ausgleichsmaßnahmen (Renaturierungen entlang des Geilebaches und Entwicklung von Extensivgrünland auf Acker) werden ebenfalls im starken Maße zu gesteigerter Artenvielfalt beitragen	Keine; es ist von einer Verbesserung der Lebensraumqualität auszugehen
Klima	Veränderung der Zirkulation und des Wärmehaushalts	gering
Luftreinhaltung und Lärmschutz	Zusätzliche Emissionen	Zusätzliche Lärmimmissionen an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße zum Feldlager wird deutlich wahrnehmbar sein
Boden	50968 m ² weitgehend unversiegelter Boden werden überbaut	hoch
Wasser	Vergrößerung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung,	hoch
Erholung/Landschaftsbild	Durch die geplante Überbauung fast ausschließlich auf Ackerflächen wird der bestehende Siedlungskörper im Wesentlichen arrondiert und daher ist die Landschaftsveränderung gering. Durch den geplanten Grünzug zum Geilebach und entlang des Bahndammes mit Gehölzpflanzungen sowie den geplanten Gehölzpflanzungen entlang der Niederfeld-	gering

Schutzgut	Auswirkung	Verbleibende Beeinträchtigung
	straße und an den Erschließungsstraßen im Wohngebiet wird das Landschaftsbild gegenüber dem Istzustand aufgewertet. Besonders durch den aufgewerteten und zum Teil neu geplanten und gehölzbe-pflanzten Grünzug zum Geilebach wird die Nutzbarkeit für Erholungssuchende gegenüber dem Istzustand aufgewertet.	
Kulturgüter	keine Beeinträchtigung	keine

5.4.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Veränderungen werden in Anlehnung an das Bewertungsverfahren nach der Hessischen Kompensationsverordnung bilanziert (vgl. Tab. 10). Grundlage für die Flächenbilanz sind die Vorgaben des Bebauungsplanes IV/65. (vgl. hier Kap. 5.5)

Von den 64786,72 m² Wohnbaufläche sind ca. 9996,14 qm mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt (WR 1) und 54790,58 qm mit GRZ 0,4 (WA-Flächen und WR2). Nach BauNVO kommt eine zulässige Überbauungsüberschreitung der GRZ-Flächen für Stellplätze, Terrassen und Zufahrten um max. 50 % der GRZ hinzu. Daraus ergibt sich folgende maximal anzunehmende Versiegelungsfläche für die privaten Wohnbauflächen (Nettobauland):

- a) GRZ 0,4: $54790,58 \times 0,6 = 32874,34$ qm
 - b) GRZ 0,3: $9.996,14 \times 0,45 = 4.498,26$ qm
- Gesamt 37372,60 qm

Nettowohndichte des neu zu entwickelnden Bereichs (ca. 178 WE): ca. 25 WE/ha

Tab.10: Bilanzierung nach Wertpunkten der Hessischen Kompensationsverordnung 2010

Nr.	Biotoptyp nach Hessischer Kompensationsverordnung 2010 In Klammern: Biotopwert- punkt pro m ²	Bestand		Planung		Differenz Planung - Bestand	
		Gesamt- fläche in m ²	Gesamt Wert Punkte	Gesamt- fläche in m ²	Gesamt Wert Punkte	Gesamt- fläche in m ²	Gesamt Wert Punkte
1	Gebüsch mit heimischen Arten (41)	2536	103976			-2536	-103976
2	heimischer Einzelbaum (31)	(200)*	6200	(1200)*	37200	(1000)	31000
3	nicht heimischer Einzel- baum (26)	(100)*	2600			-(100)*	-2600
4	heimische Baumgruppe (33)	(1260)*	41580	(2160)*	71280	(900)*	29700
5	nicht heimische Baum- gruppe (28)	(1040)*	29120			-(1040)*	-29120
6	Intensiv genutzte Wirt- schaftswiese (21)	1446	30366			-1446	-30366
7	Streuobstwiesenbrache (46)	2606	119876			-2606	-119876
8	Acker intensiv genutzt (16)	82816	1325056			-82816	-1325056
9	Arten- und strukturarme Hausgärten (14)	2956	41384	14834	207676	28500	166292

Nr.	Biotoptyp nach Hessischer Kompensationsverordnung 2010 In Klammern: Biotopwert- punkt pro m ²	Bestand		Planung		Differenz Planung - Bestand	
		Gesamt- fläche in m ²	Gesamt Wert Punkte	Gesamt- fläche in m ²	Gesamt Wert Punkte	Gesamt- fläche in m ²	Gesamt Wert Punkte
10	Arten- und strukturreiche Hausgärten (20)	8003	160060	19881	397620	14666	237560
11	Extensivrasen im besiedelten Bereich (21) <i>betrifft den Grünzug zum Geilebach incl. Bolzplatz, öffentlichen Gräben, das Regenrückhaltebecken und den Grünzug entlang des Bahndammes (keine Düngung, keine Pestizide, nur ca. 6 Mähgänge im Jahr auf allen Flächen)</i>	8243	173103	19107	401247	10864	228144
12	Versiegelte Fläche (öffentliche Straßen/Plätze) (3)	5122	15366	21215	63645	16093	48279
13	Schotter-, Kies- und Sandwege (6)	221	1326			-221	-1326
14	Ausdauernde Ruderalflur frischer Standorte (39)	614	23946			-614	-23946
15	Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil (20)	42	126			-42	-126
16	Dachflächen nicht begrünt/versiegelte Stellplätze/ private Zufahrten (3)	1924	5772	24347	73041	22423	67269

Nr.	Biotoptyp nach Hessischer Kompensationsverordnung 2010 In Klammern: Biotopwert- punkt pro m ²	Bestand		Planung		Differenz Planung - Bestand	
		Gesamt- fläche in m ²	Gesamt Wert Punkte	Gesamt- fläche in m ²	Gesamt Wert Punkte	Gesamt- fläche in m ²	Gesamt Wert Punkte
17	Dachflächen intensiv be- grünt (19)			14949	284031	14949	284031
18	Wiesenbrache (39)	803	31317			-803	-31317
19	Wiederherstellung von Feldrainen/Wiesenrainen (36) <i>betrifft einen 10 m breiten Krautsaum entlang des Bahndammes, der nur einmal im Jahr gemäht wird</i>			3000	108000	3000	108000
	Summe	117333	2111174	117333	1643740	0	-467434

- * Betrifft die Fläche der Kronenüberdeckung der vorhandenen und geplanten Bäume, wird nicht zur Gesamtfläche addiert, da die Fläche der überdeckten Biototypen schon hinzugezählt wurde. Die Hessische Kompensationsverordnung ist ein gutes (die Aspekte von Natur und Landschaft in ausgeprägtem Maße berücksichtigendes) Planungsinstrument. Ein großes Manko ist jedoch die kaum ausgeprägte (Ökopunkte)Wertschätzung von Gehölzpflanzungen. Diese kostenintensive und gleichzeitig für Natur und Landschaft so wichtige Ausstattungs- und Gestaltungsmöglichkeit wird gemäß Kompensationsverordnung (hier Typ-Nr. 04.000) bis zu Pflanzgrößen von 16 cm Stammumfang (und dies ist eine teure Pflanzqualität) pro Baum nur mit **einem** Zusatzquadratmeter von und 31 Wertpunkte/m² berechnet. Wenn man dabei nur die Pflanzkosten eines einzigen Walnusshochstammes (Stammumfang 16 cm) mit mindestens 500 € netto annehmen muss (und die nachfolgende Pflege hier unberücksichtigt ist) so wird deutlich, dass die Kompensationsverordnung wenig motivierend hinsichtlich Gehölzpflanzungen ist. Durch die Walnusspflanzung wären pro Baum 31 Ökopunkte gewonnen, ein Punkt würde 16.12 € (500 € geteilt durch 31) kosten. Die Hessische Kompensationsverordnung setzt aber bei finanziell abzugelenden Ausgleichsleistungen den Wert eines Ökopunktes mit 0,35 Cent fest. **Um also die Gehölzpflanzungen ökobilanztechnisch zumindest etwas aufzuwerten und planerisch (zumindest etwas) attraktiver zu machen haben wir hier die Kronendeckung einer Hochstamm-pflanzung pauschal mit 20 m² angenommen.**

Bei der Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass die städtebaulichen Kennwerte bzw. Flächenvorgaben des Bebauungsplanes Nr.IV/65 (siehe Kap. 5.5 Erläuterungsbericht) umgesetzt werden. Bei den verbleibenden Garten- und Freiflächen

geht man davon aus, dass sie zu **50 %** als arten- und strukturarme Hausgärten (Biotopnummer 11.221)- und zu **50 %** als Arten- und strukturreiche Hausgärten (Biotopnummer 11.222 B) einzuschätzen sind. Bei dem hier zu erwartenden Nutzerklientel ist die überwiegend strukturreiche Ausstattung der Gärten zu erwarten. Dies lässt sich auch anhand der bestehenden Gärten der nächsten jüngsten Baugebiete „Im Plutsch“ und „Steinstückerweg“ (östlich der geplanten Wohnbebauung) ableiten. Solche Gartenbiotope sind bezüglich Ihrer Artenausstattung wesentlich hochwertiger als Ackerflächen einzuschätzen. Gerade in der letzten Zeit wurde häufig berichtet wie stark die Artenverarmung im Bereich von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen (wie im Plangebiet der Fall) in den letzten Jahrzehnten voran geschritten ist. Fast jeder Hausgartentyp wird ökologisch wertvoller einzustufen sein als derartige Ackerflächen. Auch das gerade neu eingeführte Abwassersplitting wird künftig dazu beitragen das Hausgärten (besonders auch bei Neuanlagen) naturnaher gestaltet werden, da sich dies direkt (durch geringere Versiegelung) in einem geringeren Abwasserbeitrag des Hausbesitzers niederschlägt. Daher ist die Bewertung von 50 % der neu entstehenden Gartenflächen als arten- und strukturarm mit nur 14 Punkten und damit 2 Wertpunkte unter dem Quadratmeterwert der Ackerfläche eher unterbewertet und hier ein Zugeständnis an die Untere Naturschutzbehörde, die den gesamten neu geplanten Gartenflächenanteil mit 14 Pkt./m² einstufen möchte. Der Grünzug zum Geilebach wird als Extensivrasen im besiedelten Bereich eingestuft [Biotopnummer 11.225 (B)]. Im Bestandsbereich des Geilebachgrünzuges befindet sich dieser Extensivrasen schon heute. Im Planungsbereich wird er durch düng- und pestizidfreie Pflege und maximal 5 Mähgängen im Jahr entwickelt. Entlang des Bahndammes im Plangebiet befindet sich aktuell eine Biotopausstattung, die einem Feldrain entspricht. Gemäß dem Grünordnungsplan zum B-Plan IV/65 soll dieser Bereich um durchgängig 10 m Breite entlang des Bahndammes verbreitert werden und damit dem Biotoptyp mit der Biotopnummer 09.151 (B) (Wiederherstellung von Feldrainen) zugeordnet werden..

6 Planungsalternativen

Aus Sicht von Umwelt- und Naturschutz ist das im Umweltbericht mit **Karte 8** dargestellte Zielkonzept die aus dieser fachlichen Sicht relevante Planungsalternative. Wichtig dabei wäre die konsequente und lückenlose Umsetzung des Grünzuges von der Beuysallee bis zum Geilebach. So wie es auch im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kassel dargestellt ist. Der Bebauungsplan IV/65 „Zum Feldlager“ wird diesem Zielkonzept von Umwelt- und Naturschutz (vgl. Karte 8) nicht vollständig gerecht, indem hier der Grünzug im mittleren Bereich durch Wohnbebauung unterbrochen wird.

Abgesehen von diesem grünplanerischen Defizit sind grundsätzlich umweltschonendere Möglichkeiten zur Wohnbebauung in diesem Bereich nicht gegeben. Alternativen zu den hier geplanten Arrondierungen der Wohnbebauung mit besserer Umweltbilanz sind im Umfeld nicht vorhanden, da die Bebauung von Flächen in näherer Umgebung zum Geilebach einen größeren Eingriff in Natur und Landschaft darstellen würde.

7 Umsetzung der Maßnahmen und finanzielle Auswirkungen

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt sind auf den hier dargestellten Grundstücken von der Stadt Kassel auszuführen.

8 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Die Einhaltung der vorgesehenen Maßnahmen zur Begrenzung der Beeinträchtigungen wird von den zuständigen Behörden überwacht.

9 Zusammenfassung

Die durch den Bebauungsplan IV/65 vorgesehene Wohnbebauung wird im Hinblick auf alle Umweltfaktoren bzw. Wirkungsbereiche – abgesehen vom Boden - nur unerhebliche Auswirkungen haben. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht zu erwarten.

Die Bodenversiegelung ist funktional nicht gänzlich auszugleichen. Zur Behandlung des Schutzgutes Boden wurde das Büro Schnittstelle Boden, Ober-Mörlen mit der Erstellung der Bodenfunktionsbewertung sowie der Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfes im Rahmen der Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in der Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. IV/65 im Rahmen einer Pilotstudie beauftragt. Das Gutachten wurde im April 2013 fertiggestellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen speziell für die Bodenfunktionen auf einer Fläche von 13,29 Hektar erforderlich wären um den Eingriff diesbezüglich ausgleichen zu können. Davon sollten auf 2,35 ha planexterne Entsiegelungen vorgenommen werden. Auf 5,62 ha sollen planexterne Erosionsschutzmaßnahmen vorgenommen werden. Auf 5,32 ha sollen Nutzungsintensivierungen vorgenommen werden. Im Hinblick auf die Endlichkeit unserer Flächenvorräte werden derartige Dimensionen nicht umsetzbar sein.

10 Kompensationsmaßnahmen

Nach der Bilanzierung gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung von 2010 verbleiben **-467.434** auszugleichende negative Biotopwertpunkte. Die Karte auf der Seite 66 stellt angrenzend an den Geilebach Ackerflächen dar auf denen die benötigten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Dies wäre dann auch im Sinne des **Landschaftsplans Zweckverband Raum Kassel¹**, der hier Flächen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen hat.

Vorgesehen sind auf 13.390 m² Umwandlung im Bereich der bestehenden Ackerflächen in Extensivgrünland und auf 4.670 m² Umwandlung von Ackerfläche in einem Streifen direkt südlich angrenzend an den Geilebach zur Sukzessionsfläche und damit die Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen.

¹ Zweckverband Raum Kassel(2007): Landschaftsplan

Weiterhin soll an der nördlichen Plangebietsgrenze entlang des Weges „An den Niederwiesen“ ein 860 m² großer Randstreifen von Ackernutzung in einen ruderalen Wegsaum umgewandelt werden.

Die Renaturierungsplanung und Biotopwertpunktberechnung der Büros Oppermann/Stadt und Land am Geilebach im Auftrag von Kasselwasser ergibt einen Überschuss von **88.345** Biotopwertpunkten die der Kompensation des B-Planes IV/65 zugeordnet wird.

Die restlichen **379.089** Punkte sollen unter anderem durch Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensive Frischwiese erzielt werden. In voll entwickelter Ausprägung erhält die extensiv genutzte Frischwiese nach der KV (2010) 44 Biotopwertpunkte pro m². Da der Biotoptyp hier jedoch erst ausgehend vom Acker entwickelt werden muss, werden hier nach Absprache mit dem Umwelt- und Gartenamt Kassel nur 36 Pkt/m² angesetzt

Zur Aufwertung der Biotopfunktion sowie aus Gründen des Gewässer-, Grundwasser- und Bodenschutzes ist die Entwicklung eines 4.670 m² großen Schutzstreifens entlang des Geilebaches geplant. Der Uferstreifen wird ebenfalls auf jetziger Ackerfläche angelegt soll der natürlichen Sukzession überlassen werden. Schwerpunktbereich der Flächenauswahl für die Grünland- und Uferstreifenbereiche sollen südlich entlang des Geilebaches sein.

Zur Aufwertung der Biotopfunktion sowie aus Gründen des Gewässer-, Grundwasser- und Bodenschutzes und besonders auch der besseren Eingrünung des Baugebietes ist die Entwicklung eines 860 m² großen Grünstreifens entlang des Weges „An den Niederwiesen“ an der nördlichen Grenze des Baugebietes geplant (Maßnahmenflächen siehe auch Planübersicht auf S. 66).

Tab.11: Bilanzierung des Ausgleichsbedarfes nach der Hessischen Kompensationsverordnung 2010

Nr.	Biotoptyp nach Hessischer Kompensationsverordnung 2010 In Klammern: Biotopwert- punkt pro m ²	Bestand		Planung		Differenz Planung - Bestand	
		Gesamt- fläche in m ²	Gesamt Wert Punkte	Gesamt- fläche in m ²	Gesamt Wert Punkte	Gesamt- fläche in m ²	Gesamt Wert Punkte
1	Acker, intensiv genutzt, Nr. 11.191 (16)	13390 m ² städtische Ackerfläche	214240			-13390	-214240
2	Acker, intensiv genutzt, Nr. 11.191 (16)	4670 m ² städtische Ackerfläche (Ankauf) entlang des Geilebaches	74720			-4670	-74720
3	Acker, intensiv genutzt, Nr. 11.191 (16)	860 m ² städtische Ackerfläche (Ankauf) entlang des Geilebaches	13760			-860	-13760
4	Extensiv genutzte Frisch- wiese, Nr. 06.310 (B), (44) (36)*			13390	482040	13390	482040
5	Ausdauernde Ruderalflu- ren, Nr. 09.220 B (39)			4670	182130	4670	182130
6	Ausdauernde Ruderalflu- ren, Nr. 09.220 B (39)			860	33540	860	33540
	Summe	18920	302720	189200	697710	0	394990

(36)* In voll entwickelter Ausprägung erhält die extensiv genutzte Frischwiese nach der KV (2010) 44 Biotopwertpunkte pro m². Da der Biotoptyp hier jedoch erst ausgehend vom Acker entwickelt werden muss, werden hier nach Absprache mit dem Umwelt- und Gartenamt Kassel nur 36 Pkt/m² angesetzt.

Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen erfolgt eine Biotopaufwertung von insgesamt 394.990 Biotopwertpunkten durch Umwandlung in eine extensiv genutzte Frischwiese [Typ Nr. 06.310 (B)], Uferstreifen mit ausdauernder Ruderalflur und einen Wegsaum mit Gehölzpflanzung. Hinzu kommt die anteilige Anrechnung

der Biotopaufwertung durch die Renaturierung des Geilebaches im Bereich Stein-
stückerweg (Kasselwasser) von +88.345 Biotopwertpunkten. Dies entspricht damit
einem Aufwertungspotenzial von insgesamt +483.335 Biotopwertpunkten (s. auch
folgende Tabelle). Die für die Umsetzung notwendigen Entwicklungs- und Pflege-
maßnahmen können den folgenden Ausführungen bzw. der Tabelle entnommen
werden.

Entwicklung der Kompensationsflächen:

Extensivgrünland:

**Die zu entwickelnde 13.390 m² große Extensivgrünlandfläche kann durch An-
saat oder Selbstberasung von der Ackerfläche zum Grünlandbestand entwi-
ckelt werden. In der Folge darf die Fläche nicht gedüngt- und nur maximal
zweimal im Jahr gemäht werden. Weiterhin dürfen keine Pestizide aufge-
bracht werden und es darf keine Beweidung erfolgen.**

Folgende städtische Flurstücke stehen hierfür zur Verfügung: Harleshausen, Fl. 4,
Fl.-St. 16/7 (tlw.), 71/22 (tlw.), 71/23 (tlw.), 9/2

Uferstreifen:

**Der zu entwickelnde 4.670 m² große Sukzessionstreifen muß auf ehemaliger
Ackerfläche in einem Streifen direkt südlich angrenzend an dem Geilebach
liegen. Auf der Fläche sollten im zweijährigen Rhythmus eine Schlegelmahd
erfolgen (Müllentfernung bei Bedarf)(evtl. Monitoring zur Vegetationsentwick-
lung).**

Folgende städtische Flurstücke stehen hierfür zur Verfügung: Harlesh., Fl. 6, Fl.-St.
104/19 (tlw.) und Harlesh., Fl. 4, Fl.-St. 8/2, 9/4 (tlw.)

Wegsaum entlang des Weges „An den Niederwiesen“:

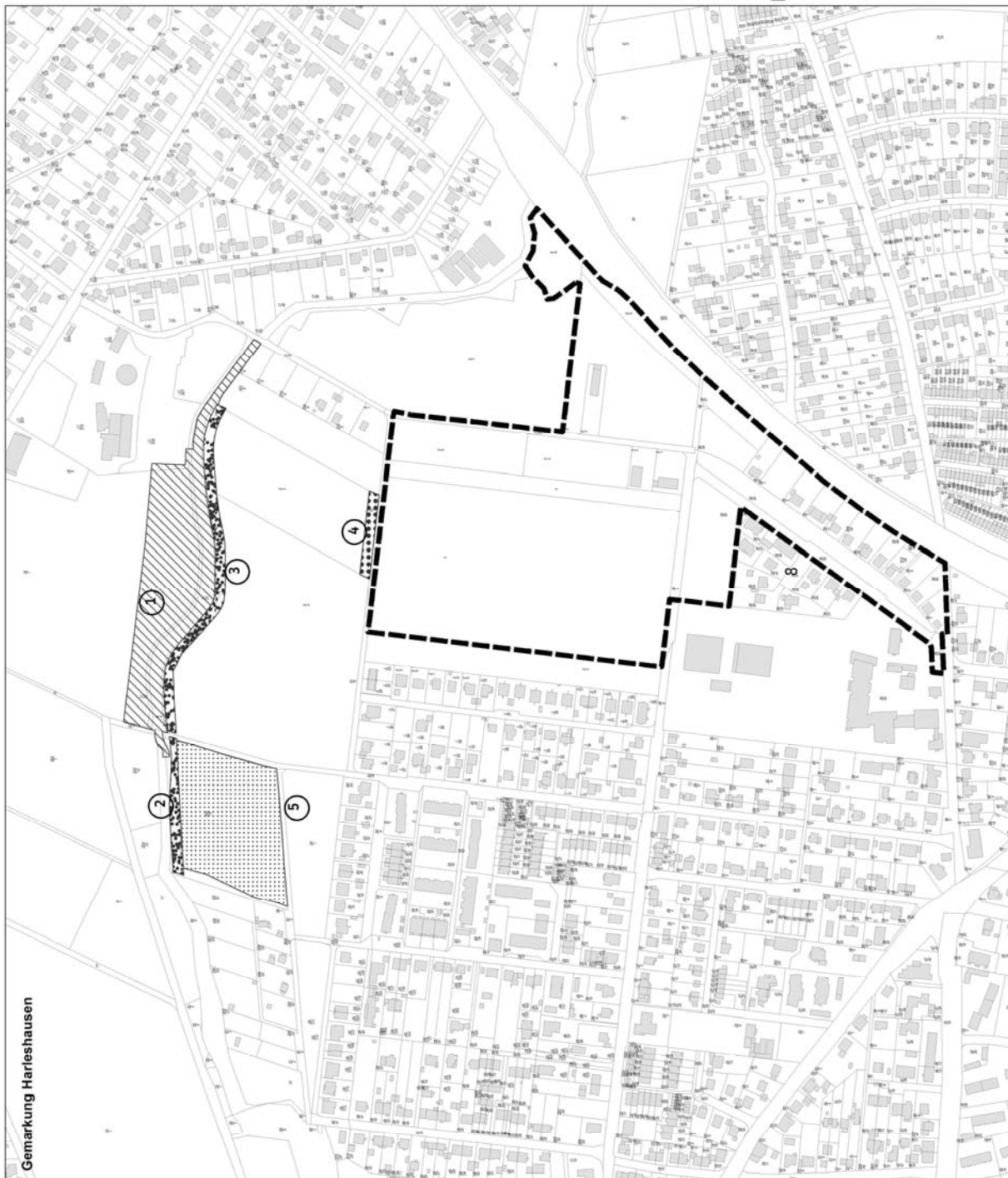
**Der zu entwickelnde 860 m² große Sukzessionstreifen liegt auf ehemaliger
Ackerfläche in einem Streifen direkt nördlich angrenzend an dem Weg „An
den Niederwiesen“ liegen. Der Bereich soll einmal bis maximal 2 Mal im Jahr
gemäht werden.**

Folgende städtische Flurstücke stehen hierfür zur Verfügung: Harlesh., Fl. 4, Fl.-St.
8/2

Biotopwertüberschuss

**Nach unserer Kalkulation ergäbe sich ein Biotopwertüberschuss von + 15.901
Punkten. Dieser Überschuss kann dem Ökokonto gut geschrieben werden.
Die Maßnahme Umwandlung von Acker in Grünland kann daher entsprechend
für die Aufbuchung auf das Ökokonto der Stadt Verwendung finden. Aufgrund
der Aufwertung von +20 Biotopwertpunkten/m² entspricht dies einer Fläche
von 795 m².**

Kompensationskonzept IV/65 Zum Feldlager												
Defizit im Plangebiet in BWP:												
Maßn.-Nr.	Maßnahme	Fläche in m²	Aufwertung BWP	Eigentum	Zielsetzung	Beschreibung	Flurstücke					
1	Renaturierung Geleibach/ Steinsückerweg	16.645	88.345	städtisch	Förderung einer möglichst naturnahen Entwicklung des Gewässerabschnitts durch eine gewässerstrukturelle Aufwertung, Berücksichtigung Hochwasserschutz und Nutzungsansprüche.	Maßnahme bereits durch Kasselwasser umgesetzt, anteilige Anrechnung für Bebauungsplan	Harleshausen, Fl. 4, Fl.-St. 16/7 (tlw.), 71/22 (tlw.), 71/23 (tlw.), 9/2					
2	Anlage von Uferstreifen (+23 BWP)	1.270	29.210	städtisch	Anlage eines Gewässerrandstreifens gemäß § 38 WHG zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Geleibaches, zur Sicherung des Wasserabflusses sowie zur Verminderung von Stoffeinträgen	Entwicklung Hochstaudenflur durch natürliche Entwicklung (event. Einsatz geeigneter Mischung). (Schlegel)Mähd in zweijährigem Rhythmus	Harlesh., Fl. 6, Fl.-St. 104/19 (tlw.)					
3	Anlage Uferstreifen (+23 BWP)	3.400	78.200	städtisch	siehe Maßnahme 2	siehe Maßnahme 2	Harlesh., Fl. 4, Fl.-St. 8/2, 9/4 (tlw.)					
4	Anlage Ruderalraum (+23 BWP)	860	19.780	städtisch	Anlage eines Ruderalraumes als Einbindung des Plangebietes in nördliche Richtung, Schaffung eines Übergangs zwischen Plangebiet (Wohnbebauung) und angrenzendem Grünzug	Entwicklung Hochstaudenflur durch natürliche Entwicklung, event. Einsatz geeigneter Mischung. (Schlegel)Mähd in jährlichem Rhythmus	Harlesh., Fl. 4, Fl.-St. 8/2					
5	Umwandlung Acker in Grünland (Geleibach) (+20 BWP/m², Aufwertung von 16 auf 36 BWP/m²)	13.390	267.800	städtisch	Anlage einer artenreichen Fettwiese (mind. 30 Pflanzenarten), Arten- und Biotopschutz, in geringerem Maße auch Boden- und Gewässerschutz	Entwicklung artenreiches Grünland mit 36 BWP/m², Mähraufwand notwendig. Ansaat mit gebiets eigenem Saatgut; event. Ausbringung über Druschgut; anfangs intensiver Schnitt zur Aushagerung, Pflegnutzung ohne Düngung, 2 - schürig mit Abtransport Mähgut, Juni/ September	Harlesh., Fl. 6, Fl.-St. 104/19 (tlw.)					
Summe Maßn. BW-Bilanz		35.565	483.335									Stand: 22.10.2015
			15.901									



- Legende**
Art der Kompensationsmaßnahme
- Gewässerrenaturierung
 - Anlage Uferstreifen
 - Anlage Ruderalraum
 - Umwandlung von Acker in Grünland
 - BPlan_Geltungsbereich
- 1-5 Maßnahmen-Nr. (s. Tabelle)

Kassel documenta Stadt	
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz	
Projekt:	Bebauungsplan IV/65 Zum Feldlager Fachbeitrag Grün & Umwelt
Stand:	Oktober 2015
o. M.	Plan: Kompensationskonzept
39112 Kassel Ammerstraße 8 Tel.: 0561 / 787-6393	Beauftragte: Carsten Menke Grünflächenamt

Gemarkung Harleshausen

11 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu öffentlichen und privaten Eingriffen im B-Plan IV/65

Gemäß den Vorgaben der Stadt Kassel müssen die Eingriffe und daraus resultierend die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in öffentliche- (Straßen, Plätze) und private- (Wohnbauflächen) Eingriffe unterschieden werden. Diese Unterscheidung dient als Grundlage für die erforderliche getrennte Abrechnung der Ausgleichsmaßnahmen. Bezogen auf die Gesamtfläche des zu entwickelnden Bereiches sind **36,4 %** des B-Plan-Gebietes öffentliche Fläche. Die verbleibenden **63,6 %** der Fläche sind privater Bereich. Das Eingriffsmaß ist bei beiden Kategorien etwa gleich so dass die prozentuale Flächenverteilung auch für die Aufteilung der Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden kann.

Entsprechend des zuvor dargestellten Biotopwertüberschusses werden insgesamt 18.920 m² abzgl. 795 m², also 18.125 m² Ackerfläche zur Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft verwendet.

Demnach werden **6.597 m²** (36,4 %) Ackerfläche am Geilebach benötigt um die Negativwertpunkte resultierend aus den öffentlichen Eingriffen im B-Plan IV/65 durch Umwandlung in eine extensiv genutzte Frischwiese [Typ Nr. 06.310 (B)] und Ausdauernde Ruderalflur [Typ Nr. 09.220 (B)] auszugleichen. Um die privaten Eingriffe (63,6 %) auszugleichen verbleibt die Restfläche von **11.528 m²**.

Die anteilige Anrechnung der Biotopwertpunkte aus der Renaturierung des Geilebaches im Bereich des Steinstückerwegs (Kasselwasser) in Höhe von **+88.345** Biotopwertpunkten wird zu **32.158 Punkten** den öffentlichen Eingriffen- und zu **56.187 Punkten** den privaten Eingriffen zugeordnet.

12 Festsetzung von Spiel- und sonstigen Freizeitaktivitätsbereichen. Potential des Grünkonzeptes und der Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich der Möglichkeiten dysfunktionaler Freiraumnutzung und der siedlungsnahen Freiraumnutzung für Kinder und Jugendliche

Die geplanten Siedlungsbereiche des B-Planes IV/65 sind aufgrund bestehender und geplanter randlicher- und im Siedlungsgebiet integrierter Grünstrukturen sehr gut für die wohnungsnaher Erholung und vielfältige Aktivitäten von Kindern und Jugendlichen geeignet. Der jetzt schon bestehende Grünzug mit der Beuysallee sowie der mit Gehölzstrukturen gegliederte Begrenzungsdamm zur westlich schon bestehenden Siedlung wird schon jetzt intensiv (besonders von Kindern und Jugendlichen) genutzt. Die Erweiterung des Grünzuges zum Geilebach mit den geplanten Gehölzpflanzungen und die Entwicklung des Grünzuges entlang des Bahndammes inklusive des Regenrückhaltebeckens werden diese Nutzungsmöglichkeiten (Radfahren, Spazieren, Ballspiele, Versammeln, Picknick) noch vielfach steigern. Bleibt nicht zuletzt auch noch die auch landschaftsbildbezogene starke Aufwertung von **18.920 m²** Ackerfläche (Umwandlung in Extensivgrünland und Uferstreifen- und Wegstreifensukzession mit Gehölzpflanzungen) an der nördlichen Grenze des B-Planes IV zum Geilebach hin. Die Möglichkeiten und Wertigkeiten der Freiraumnutzung inklusive Kinderspielmöglichkeiten werden auch hier durch die Flächenextensivierungen und zumindest zeitweise mögliche Flächenbegehung stark verbessert. **Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das bestehende und geplante Siedlungsgebiet an den Rändern (hier besonders auch durch den Geilebach) und auch innerhalb sehr gut mit Grün- und Freiraumstrukturen ausgestattet sein wird, sodass gesonderte Ausweisungen und Festsetzungen von Kinderspielflächen und sonstigen Spiel- und Sportflächen grundsätzlich im Plangebiet aus Sicht der Grünplanung nicht erforderlich sind. Vielmehr setzt die Grünplanung auf die spontane Aneignung und Nutzung des hohen Freiraumangebotes durch die unterschiedlichen Nutzergruppen.**

Die Beteiligung des Kasseler Jugendamtes an der vorliegenden Planung hat ergeben, dass ausgehend von dieser Fachkompetenz die entsprechende Festsetzungsnotwendigkeit im B-Plan gesehen wird. Dem wird Rechnung getragen indem der Bebauungsplan IV/65 am Ende (Norden) des Grünzuges einen gehölzfreien Freiraum mit Extensivrasen festsetzt. Diese Darstellungen sind auch Inhalt des Grünordnungsplanes. Zur Erzielung einer bessern Nutzungsmöglichkeit für Sportaktivitäten wurden hier die Gehölzpflanzungen nur am Rande der Fläche vorgesehen.

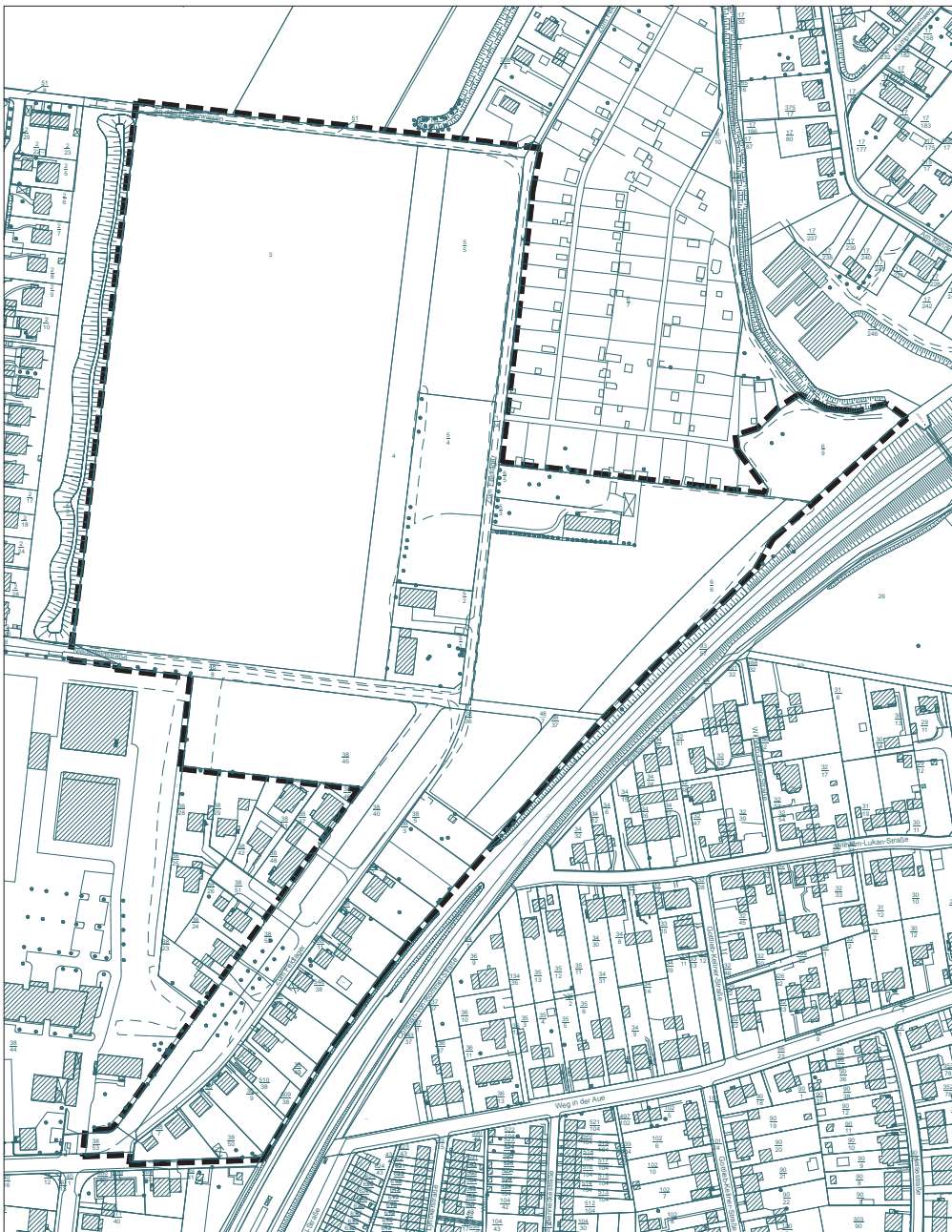
Weiterhin wird der Forderung des Jugendamtes Rechnung getragen indem in der Mitte des Grünzuges ein Spielplatz im B-Plan festgesetzt und ausgewiesen wird. Der Grünordnungsplan stellt dies ebenfalls dar.

Kassel documenta Stadt

**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. IV/65 „Zum Feldlager“**

– Entwurf –

Zeichnerische und textliche Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

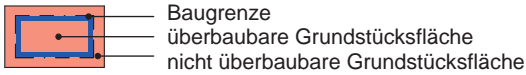
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-----------	-------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe (s. textl. Festsetzung 2.1)
NTH	Nördliche Traufhöhe (s. textl. Festsetzung 2.1)
Fmin	minimale Grundstücksgröße
Fmax	maximale Grundstücksgröße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

a	abweichende Bauweise: offene Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 30 m (s. textl. Festsetzung 3.1)
H, E, D	Hausgruppen, Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
SD, PD, FD	Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig



Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 sowie Abs. 6 BauGB)

	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
F	Zweckbestimmung Fuß- und Wirtschaftsweg
Q	Zweckbestimmung Quartiersplatz
Wi	Zweckbestimmung Wirtschaftsweg (Feldweg)
N	Zweckbestimmung Nahmobilität

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 sowie Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen, Rückhaltung von Niederschlagswasser und Oberflächenentwässerung
	Zweckbestimmung Entwässerungsmulde/-graben für Niederschlagswasser, für den Ausbau gelten die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes
	Zweckbestimmung Erneuerbare Energien (s. textl. Festsetzung 7)
	Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
	Zweckbestimmung Elektrizität
	von der Bebauung freizuhaltenen Fläche für ein geplantes Gewässer, Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben für Niederschlagswasser, für den Ausbau gelten die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes

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

	private Grünflächen
	öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung Spielplatz

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)



anzupflanzender Baum



vorhandener, zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Bauweisen sowie unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 und § 22 Abs. 1 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlage, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ca/St

Zweckbestimmung: Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)



Kampfmittel-Verdachtspunkt (s. textl. Hinweis 3)



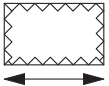
Mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)



Lärmpegelbereiche (s. textl. Festsetzung 10.2)



Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (Grenzisophonie) II und III (s. textl. Festsetzung 10.2)



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Hauptfirstrichtung

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Landschaftsschutzgebiet der Stadt Kassel



Flurstücksgrenzen

$\frac{34}{6}$

Flurstücksnummern



Gebäude (mit Hausnummer)



Höhenlinie mit Höhenangabe in Metern über Normalnull



Vermaßung in Metern



Vorschlag für Unterteilung der Nahmobilitätsfläche und Anlage eines möglichen Tramübergangs (nachrichtliche Übernahme Konzeptplanung Büro infranet)

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nur nachrichtlich.

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe / nördl. Traufhöhe
Gebäudeart	Dachform
minimale Grundstücksgröße	maximale Grundstücksgröße
Bauweise	

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

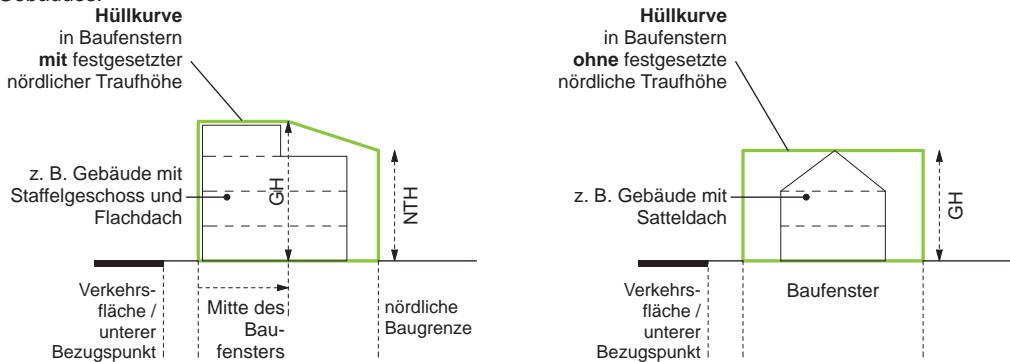
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Hüllkurvenfestsetzung:

Das unten zeichnerisch dargestellte Schema beschreibt die Hüllkurve als äußere Begrenzung der möglichen Bebauung. Die Hüllkurve darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Lüftungskappen) überschritten werden und ergibt sich bei allen Dachformen aus der durch Planeintrag festgesetzten maximalen nördlichen Traufhöhe (NTH) und der in der Mitte des Baufensters (= zeichnerisch festgesetzte überbaubare Fläche) gemessenen maximalen Gebäudehöhe (GH). In Baufenstern ohne festgesetzte Traufhöhe wird die Hüllkurve durch die festgesetzte Gebäudehöhe definiert. Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist das gemittelte natürliche Geländeniveau der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes.



2.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien bis zu 3,0 m und durch Treppenhausvorbauten, Vordächer und ähnliche untergeordnete Bauteile bis zu 1,5 m kann zugelassen werden. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. In den als WA 5 festgesetzten Flächen ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Stellplätze, Carports und Garagen sowie Kellerersatzräume bis zu 4,0 m Tiefe und 6,0 m Breite zulässig.

2.3 Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Flächen im WA 1 wird eine Grundstücksgröße von mindestens 450 m² und maximal 800 m² festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine von § 22 Abs. 2 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise, jedoch mit Gebäudelängen bis maximal 30 m. Ausgenommen sind Hausgruppen / Reihenhäuser, für diese gilt die offene Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 50 m.

3.2 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist die Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei pro Gebäude festgesetzt. Ausnahmsweise ist eine dritte Wohneinheit zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung errichtet wird und in ihrer Größe der Hauptwohnung untergeordnet ist. Der für die dritte Wohneinheit erforderliche Stellplatz ist auf dem Grundstück bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen nachzuweisen.

4. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB und § 12 Abs. 1 BauNVO

i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen für die eine Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und/oder 22 BauGB festgesetzt ist zulässig.

Ausnahmsweise können Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche hergestellt werden, wenn sie in wassergebundener Decke oder breitfugigem Pflaster hergestellt werden.

Es gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, auf die dort vorgeschriebenen Ablösesummen und die Gestaltung der Stellplätze wird verwiesen.

5. Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Flächen für Zufahrten und Stellplätze

Private Zufahrten und PKW-Stellplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster (Fugen > 3 cm, Versickerungsanteil ca. 30%), Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu gestalten.

5.2 Zisternen

Das Sammeln des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen ist zulässig, der Überlauf ist an das Entwässerungsnetz anzuschließen.

5.3 Regenrückhaltung

Die geplante Regenrückhaltung ist am Geländetiefpunkt angeordnet. Die Böschungflächen und die Sohle des Erdbeckens sind dauerhaft abzudichten.

6. Ver- und Entsorgung, Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 13 und 14 BauGB)

6.1 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6.2 Restwertstoffe

Container für den Einsatz an Restwertstoffsammelstellen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Quartiersplatz" unterirdisch anzulegen.

7. Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In den Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energien 1 und 2 (EE1 und EE2) sind Anlagen für Solarthermie bis zu einer Kollektorfläche von insgesamt 900 m² und Anlagen für Geothermie sowie Nebenanlagen für sonstige Betriebs-/Wartungseinrichtungen für die Wärme Gewinnung aus erneuerbaren Energien allgemein zulässig, die Gesamtkollektorfläche für Solarthermie ist in mindestens 4 Einzelelemente zu unterteilen. In der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energien 3 (EE3) sind Anlagen für Solarthermie bis zu einer Kollektorfläche von insgesamt 500 m² sowie Nebenanlagen für sonstige Betriebs-/Wartungseinrichtungen für die Wärme Gewinnung aus erneuerbaren Energien allgemein zulässig, die Gesamtkollektorfläche für Solarthermie ist in mindestens 2 Einzelelemente zu unterteilen.

8. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

8.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Im nördlichen Bereich der Straße Zum Feldlager ist auf der öffentlichen Grünfläche ein extensiv gepflegter Rasen und es sind Strauch- und Gehölzgruppen anzulegen. Bäume an der Seite der Straße Zum Feldlager sind als Walnußbäume (*Juglans regia*) mit einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen.

Im südlichen Bereich der Straße Zum Feldlager ist die vorhandene Linden-Allee zu pflegen und zu erhalten und in nördlicher Richtung zu ergänzen.

Entlang der Niederfeldstraße sind an den festgesetzten Baumstandorten einheimische Laubbäume – z.B. Kornelkirschen (*Cornus mas*) – als Hochstamm oder Solitär, 3 x verschult, Stammumfang mindestens 14 cm zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung dargestellten anzupflanzenden Bäume sind in jeweils mindestens 6 m² große unversiegelte Pflanzflächen zu pflanzen und es ist dabei eine Pflanzgrube mit durchwurzlungsfähigem Substrat von mindestens 12 m³ auszubilden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Eine Abweichung vom im Plan verzeichneten räumlichen Zusammenhang ist zulässig.

8.2 Baumstandorte

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte entlang der Verkehrsflächen sind nicht bindend und können im räumlichen Zusammenhang verschoben werden.

8.3 Gehölzpflanzungen

Die Grünplanung im Baugebiet steht unter dem Motto „Pflanzung von Gehölzen mit essbaren Früchten“. Daher sind in den öffentlichen Bereichen Pflanzungen mit z. B. essbarer Eberesche (*Sorbus aucuparia edulis*) vorzunehmen.

8.4 Dachbegrünung

Flach- und Pultdächer (0 Grad-15 Grad Dachneigung) der Hauptgebäude sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen bei einer Mindestsubstratschichtdicke von 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Ausnahmen für technische Dachaufbauten können zugelassen werden.

Die Dächer von Nebenanlagen ab einer Größe von 6 m² sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen/Carports sind extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

9. Kompensationsmaßnahmen, Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden diesem Bebauungsplan außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zugeordnet:

1. In Planbereich B als Fläche mit der Bezeichnung "1" dargestellt:
Bereits durch Kasselwasser durchgeführte Renaturierung des Geilebachs im Bereich Steinstückerweg.
2. In Planbereich B als Flächen mit der Bezeichnung "2" und "3" dargestellt:
Entwicklung eines 4.730 m² großen Sukzessionstreifens auf ehemaliger Ackerfläche in einem Streifen direkt südlich angrenzend an dem Geilebach (Schlegelmahd im zweijährigen Rhythmus, Müllentfernung bei Bedarf). Folgende Flurstücke stehen hierfür zur Verfügung: Gemarkung Harleshausen, Fl. 6, Fl.-St. 104/19 (tlw.) und Harleshausen, Fl. 4, Fl.-St. 8/2, 9/4 (tlw.).
3. In Planbereich B als Fläche mit der Bezeichnung "4" dargestellt:
Entwicklung eines 860 m² großen Sukzessionstreifens auf ehemaliger Ackerfläche in einem Streifen direkt nördlich angrenzend an dem Weg „An den Niederwiesen“ (einmalige bis maximal zweimalige Mahd im Jahr und Pflanzung von 12 standortgerechten Bäumen in den Wegsaum). Folgende Flurstücke stehen hierfür zur Verfügung: Gemarkung Harleshausen, Fl. 4, Fl.-St. 8/2 (tlw.).
4. In Planbereich B als Fläche mit der Bezeichnung "5" dargestellt:
Entwicklung einer 13.390 m² großen Ackerfläche zu Extensivgrünlandfläche durch Ansaat oder Selbstberasung (keine Düngung, kein Pestizideinsatz, maximal zweimalige Mahd/Jahr, keine Beweidung). Folgende Flurstücke stehen hierfür zur Verfügung: Gemarkung Harleshausen, Fl. 4, 104/19 (tlw.).

Alle für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Kassel und sind erstmalig als Kompensationsflächen ausgewiesen.

Die Anteile an den zugeordneten Kompensationsmaßnahmen verteilen sich wie folgt: 63,6% der Ausgleichsmaßnahmen werden den neu zu entwickelnden, im Plan als WA1, WA2, WA4, WA5 und WA6 festgesetzten privaten Flächen zugeordnet, 36,4 % den neu herzustellenden öffentlichen Flächen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 23 u. 24 BauGB)

10.1 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen und in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a u. b BauGB)

10.1.1. Verbot luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist für Neubauten mit einer Nutzfläche größer als 50 m² die Verwendung von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen sowie die Verbrennung von Stückholz und Holzprodukten zum Zwecke der Heizung nicht zulässig.

10.1.2. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden ist die bauliche Voraussetzung für den Anschluss an das Nahwärmenetz in Form einer Übergabestation und es sind bauliche Maßnahmen für die Gewinnung von solarer Wärme für die Trinkwarmwasserbereitung vorzusehen. Dies betrifft Flächen zur Leitungsführung auf dem Grundstück, Leitungsstränge, Schächte im Gebäude, Halterungen für Solarpaneele und die statische Auslegung des Daches. Die Flächen des WA3 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

10.2 Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.2.1 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO)

Die Aufstellung von Luft-Wärmepumpen ist im Gebiet des Bebauungsplanes nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

10.2.2 Lärmpegelbereiche, passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung des Büros LK Argus Kassel GmbH (Stand Oktober 2015) durch Schienenverkehrslärm vorbelastet. Zum Schutz der schutzwürdigen Nutzungen und Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer usw.) werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Den allgemeinen Wohngebieten wird im Bereich eines Korridors von ca. 45 m parallel zur östlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrasse der **Lärmpegelbereich III** gemäß Eintrag in der Planzeichnung zugeordnet. Für Schlaf- und Kinderzimmer sowie für die der Bahn zugewandten Fassaden wird für diesen Bereich der Lärmpegelbereich IV verbindlich festgesetzt. Für diese Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Lüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 cbm/h pro Person unter Beibehaltung des als erforderlicher bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. Die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) und Büroräumen müssen folgende resultierende Luftschalldämm-Maße (erforderliche erf. $R'_{w, res}$) nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Lärmpegelbereich III:		Lärmpegelbereich IV:	
Aufenthaltsräume:	mindestens 35 dB	Aufenthaltsräume:	mindestens 40 dB
Büroräume und Ähnliches:	mindestens 30 dB	Büroräume und Ähnliches:	mindestens 35 dB

Es wird empfohlen, auch für die verbleibenden Fassaden im Lärmpegelbereich III den Lärmpegelbereich IV umzusetzen. Eine fensterunabhängige Belüftung ist hier aber nicht notwendig.

Gemäß den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens werden in dem mit **Lärmpegelbereich II** im Plan gekennzeichneten Bereich in der Nachtzeit die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau überschritten. Daher sind in diesem Bereich die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen (Grundrissbindung). Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Verbleibende Wohn- und Schlafräume auf der lärmzugewandten Gebäudeseite sind mit einem ausreichenden Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen mit den Anforderungen für Lärmpegelbereich III gemäß oben dargestellter Tabelle zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen ist regelmäßig nur bei Neubauvorhaben oder bei zukünftigen, wesentlichen baulichen Änderungen zu beachten, hingegen nicht für bestehende Gebäude anzuwenden.

10.2.3 Bemessung des baulichen Schallschutzes

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall von den festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

§ 1 Gestaltung der Dächer und Begrünung der Fassaden

1.1 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, wenn die Neigung des Hausdaches mindestens 30° beträgt. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50% der jeweiligen Länge der Außenwand betragen. Die Gauben müssen zur Außenwand einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.

1.2 Fassadenbegrünung

Die Hälfte der Fassadenfläche von Nebengebäuden und Garagen ist zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

1.3 Solare Energieerzeugung

Solare Energieerzeugung ist auf den Gebäude- und Gebäudedachflächen möglich. Solarkollektoren die an Fassadenflächen angebracht sind, dürfen keine Blendwirkung erzeugen

§ 2 Einfriedungen

Werden Einfriedungen als Mauern oder Zäune angelegt, sind diese an keiner Stelle höher als 1,60 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Dies gilt auch für Pfeiler und für Einfahrtstore. Drahtzäune sind in Verbindung mit einer Heckenpflanzung zulässig.

Für Hecken sind heimische Gehölze zu wählen.

§ 3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO gärtnerisch anzulegen. Die Neupflanzung von Nadelgehölzen wird auf einen Anteil von 10 % der anzupflanzenden Bäume und Sträucher begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm mit einem Mindestumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. (Pflanzempfehlung: Ebereschen (*Sorbus aucuparia edulis*), Kornelkirschen (*Cornus mas*), Walnuss (*Juglans regia*) und Süßkirschen)

§ 4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürliche Topographie des Geländes ist beizubehalten, Aufschüttungen und Abgrabungen über 2 m³ sind auf privaten Grundstücken unzulässig. Rampenzufahrten zu Kellergaragen dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 Denkmalschutzgesetz

Sollten Bodendenkmale gefunden werden, so ist dieser Fund gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Kassel, Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Scherben, Knochen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen oder Metallgegenstände.

2. Niederschlags- / Oberflächenwasser § 37 HWG

Die Entwässerung (Niederschlags- / Oberflächenwasser) des Gebietes erfolgt über das vorhandene bzw. geplante Entwässerungssystem. Es wird gem. § 37 (4) HWG darauf verwiesen, dass Niederschlags- / Oberflächenwasser dort als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwertet werden soll, wo es anfällt. Gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange dürfen dem nicht entgegenstehen. Die Anlage von Zisternen ist zulässig.

3. Kampfmittel

Die Auswertung von Krieglufbildern hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher im gesamten Planbereich grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag von Oberboden) ist vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Die im Plan verzeichneten Kampfmittelverdachtspunkte (Gauß-Krüger-Koordinaten $x=3531668,55 / y=5688960,1202$ und Gauß-Krüger-Koordinaten $x=3531857,2251 / y=5689142,649$) weisen auf möglicherweise vorhandene Bombenblindgänger hin. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Maßnahmen erforderlich. Die allgemeinen Bestimmungen für Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten (Kontakt: Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151/12-6501, www.rp-darmstadt.hessen.de).

4. Altablagerungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen vorhanden. Ergeben sich bei bodeneingreifenden Maßnahmen Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel unverzüglich zu informieren.

5. Abstandsflächen / Abstände (§ 6 (6) 3 HBO)

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 6 (6) 3 HBO Außenwand- und Dachdämmungen, die dem Wärmeschutz und der Energieeinsparung dienen und über Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung in der jeweils gültigen Fassung nicht hinausgehen, bei bestehenden Gebäuden in die Tiefe der Abstandsflächen hineinragen dürfen.

6. Bodenverhältnisse

Hinweise zu den Bodenverhältnissen im Baugebiet können dem Bodengutachten (Baugrunderkundung, Beurteilung und allgemeine Bebaubarkeit) des Ingenieurbüros für Geotechnik Dr.-Ing. J. Henne entnommen werden.

7. Kunstwerk 7000 Eichen

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

Abgestimmt
mit dem Umwelt- und Gartenamt

Kassel,

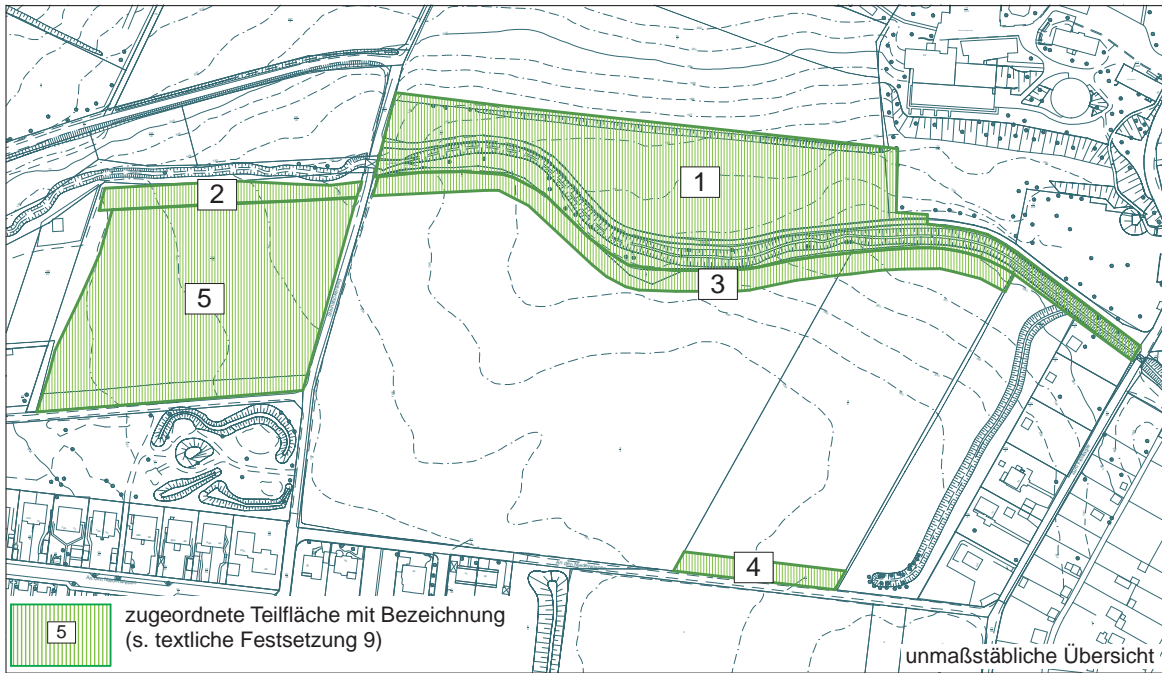
Abgestimmt
mit dem Beirat 7000 Eichen

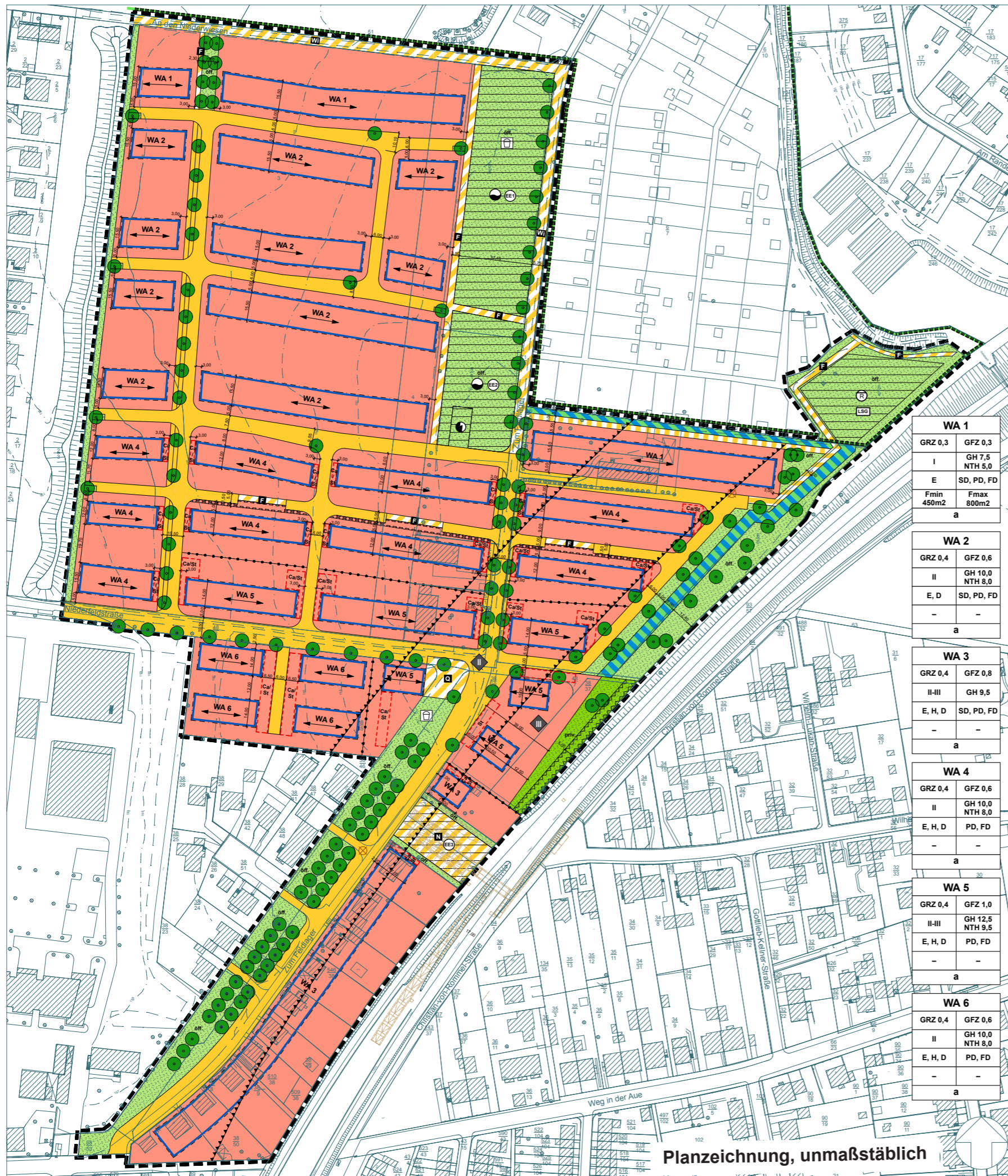
Kassel,

.....

.....

Planbereich B – Kompensationsflächen "Am Geilebach"





WA 1	
GRZ 0,3	GFZ 0,3
I	GH 7,5 NTH 5,0
E	SD, PD, FD
Fmin 450m2	Fmax 800m2
a	

WA 2	
GRZ 0,4	GFZ 0,6
II	GH 10,0 NTH 8,0
E, D	SD, PD, FD
a	

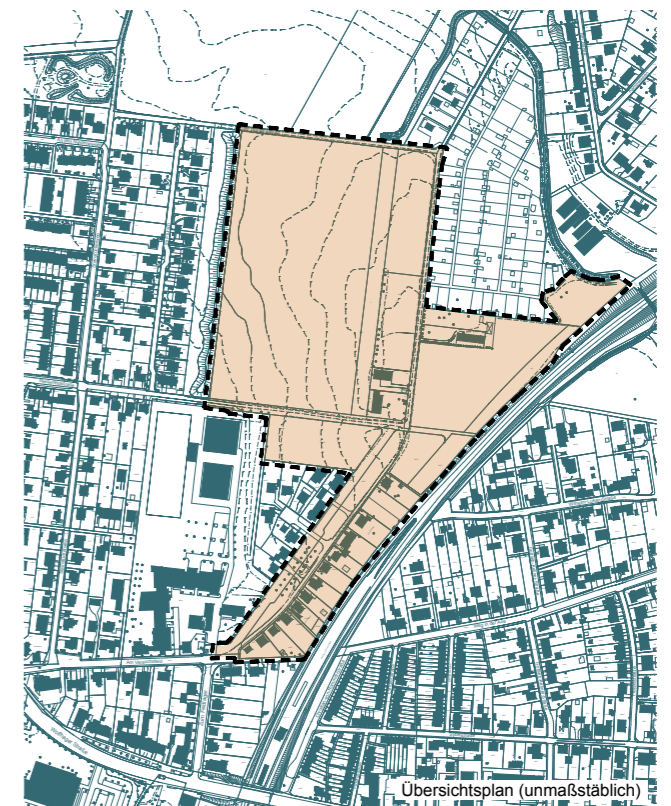
WA 3	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
II-III	GH 9,5
E, H, D	SD, PD, FD
a	

WA 4	
GRZ 0,4	GFZ 0,6
II	GH 10,0 NTH 8,0
E, H, D	PD, FD
a	

WA 5	
GRZ 0,4	GFZ 1,0
II-III	GH 12,5 NTH 9,5
E, H, D	PD, FD
a	

WA 6	
GRZ 0,4	GFZ 0,6
II	GH 10,0 NTH 8,0
E, H, D	PD, FD
a	

Planzeichnung, unmaßstäblich



Bebauungsplan
Nr. IV/65 "Zum Feldlager"
- Entwurf -

unmaßstäblich

Datum: 4.11.2015

Bearbeitung:

Architektur+Städtebau
Bankert, Linker & Hupfeld

Karhäuserstraße 7-9 · 34117 Kassel
(05 61) 76 63 94 0
www.architekturundstaedtebau.de

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht und
Denkmalschutz

Vorlage Nr. 101.17.1919

14. Dezember 2015
1 von 1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/3
„Kupferhammerstraße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gemäß Anlage 2 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Anlage 3), die Festsetzungen durch Text (Anlage 4) sowie eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 5) sind beigefügt.

Dem Ortsbeirat Forstfeld wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 22.07.2015 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 10. Dezember 2015 und 14. Dezember 2015 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/12
„Luisenstraße, Westendstraße“
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

Begründung der Vorlage

Die Aufwertung der ‚Grünen Banane‘ ist neben dem Ausbau der Goethe- und der Friedrich-Ebert-Straße die wichtigste öffentliche Infrastrukturmaßnahme im Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße (Förderprogramm ‚Aktive Kernbereiche in Hessen‘). Für das Gebiet zwischen der Parkstraße im Norden und dem Königstor im Süden sowie der Westenburgstraße / Annastraße im Westen und der Westendstraße im Osten wurde in den letzten zwei Jahren ein städtebaulich-freiraumplanerisches Handlungskonzept in einem intensiven Beteiligungsprozess erarbeitet.

Mit dem Bebauungsplan II/12 ‚Luisenstraße, Westendstraße‘ sollen die wesentlichen Zielsetzungen des Handlungskonzeptes für den mittleren Bereich zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Luisenstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Anlass und Ziel der Planung

Als zentrale Schlussfolgerung aus dem Handlungskonzept zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ergeben sich für den Bebauungsplan Nr. II/12 ‚Luisenstraße, Westendstraße‘

- die planungsrechtliche Sicherung des denkmalgeschützten Ensembles und der Freiflächen/Grünflächen mit einem möglichst hohen Anteil an öffentlich nutzbarem Freiraum,
- die planungsrechtliche Absicherung einer baulichen Nachverdichtung – Schaffung von innerstädtischem Wohnraum – an der Westendstraße und
- die planungsrechtliche Sicherung einer baulichen Ergänzung für die Königstorsporthalle.

Wesentliche Maßnahmen im Geltungsbereich

Erhalt und Sicherung der parkartigen Grünflächen

Die zusammenhängenden parkartigen Grünflächen sind wesentlicher Bestandteil des Städtebaus in der Wiederaufbauphase. Sie sind daher langfristig als unbebaubare Flächen entsprechend dem heutigen Charakter zu sichern. Im Bereich der zentralen grünen Achse soll eine öffentliche Nutzung dauerhaft gewährleistet werden.

Entsprechend der derzeitigen Nutzung soll auch zukünftig ein großer Teil der öffentlichen Grünflächen für verschiedene Kinderspiel-Angebote genutzt werden. Weil die Verträglichkeit von Kleinkindspiel zu angrenzender Wohnnutzung im Allgemeinen weniger konfliktbehaftet ist, wird das entsprechende Flächenangebot im Bereich zwischen den beiden Hochhausseiben bzw. westlich des Neubaus angeordnet. Ein flächenneutraler Ersatz für die durch die geplante neue Wohnbebauung in Anspruch genommene Kleinkind-Spielfläche wird dabei angestrebt. Die Ange-

bote für größere Kinder (bis 14 Jahre) sollen dagegen eher im südlichen Bereich des 'Motzberges' neu entstehen, weil hier weniger Nachbarschaftskonflikte zu erwarten sind.

Die Objektplanung wurde bereits beauftragt, die bauliche Umsetzung ist für 2017 vorgesehen.

Neubau Hochhaus an der Westendstraße

Auf der Grundlage des städtebaulich-freiraumplanerisches Handlungskonzeptes hat die GWH in Abstimmung mit der Stadt im Zeitraum April bis Juni 2015 einen begrenzten Architektenwettbewerb für das Wohnungsbau-Projekt an der Westendstraße durchgeführt.

Die Realisierung des vom Preisgericht bestimmten Siegerentwurfes soll mit dem Bebauungsplan II/12 ‚Luisenstraße, Westendstraße‘ planungsrechtlich gesichert werden.

Das Wohnhochhaus liegt an der Schnittstelle der beiden Denkmal-Gesamtanlagen Friedrich-Ebert-Straße und Motzstraße. Es knüpft mit seinen charakteristischen Rundungen, seiner Transparenz und leichten Anmutung an das Erbe der 1950er Jahre an. Das Gebäude mit seinen 11 Wohngeschossen ist gleichzeitig städtebaulicher Kontrapunkt für die Gesamtanlage Motzstraße und Auftakt für die Gesamtanlage Friedrich-Ebert-Straße.

Das neue Hochhaus mit bis zu 22 Eigentumswohnungen, überragt mit seinen insgesamt 13 Etagen (11 Wohn-, ein Sockel- und ein Tiefgaragengeschoss) in seiner absoluten Höhe die beiden vorhandenen 'Hochhausscheiben' (Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69). Von der Westendstraße direkt erreichbar soll niveaugleich das Tiefgaragengeschoss mit den erforderlichen Stellplätzen ausgebildet werden. Die Fläche vor dem Gebäude soll im Zusammenhang mit dem Zugang zur Grünfläche als öffentlich nutzbarer Platz hergestellt werden.

Mit dem Bau soll voraussichtlich im Herbst 2016 oder Frühjahr 2017 begonnen werden.

Bauliche Ergänzung Königstorsporthalle

Auf der Grundlage des städtebaulich-freiraumplanerischen Handlungskonzeptes soll die durch mehrere Meter hohe Böschungen eingeschlossene Halle rundum freigestellt werden. Die vergrößerten Freiflächen rund um die Halle können für ergänzende Nutzungen im Zusammenhang mit der Hallennutzung zur Verfügung gestellt werden.

Die planungsrechtliche Sicherung einer Aufstockung (2-geschossig vom heutigen Dachniveau aus) der Sporthalle ermöglicht die Mobilisierung einer Nachverdichtung für Wohnungsbau, die das Gebäude und seine Umgebung städtebaulich aufwerten würde.

Neubau Stadtplatz Annastraße

Ausgehend von der umgestalteten Friedrich-Ebert-Straße, die den Platz in Ost-West-Richtung durchschneidet, soll der Stadtplatz den Straßenraum mit der Parklandschaft verbinden und so die städtebauliche Trennung aufheben. Der Boulevard Friedrich-Ebert-Straße ist dabei das prägende städtebauliche Element, an das sich die eigenständigen und gestalterisch eindeutig getrennten Platzflächen nördlich und südlich der Straße anschließen. Die beiden Platzteile sollen ihrerseits nahtlos in die angrenzenden Grünflächen der ‚Grünen Banane‘ übergehen. Neben der städtebaulichen Aufgabe folgt der Entwurf dem Grundgedanken eines multifunktional nutzbaren Stadtplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität. Der vollständig barrierefreie Platz soll ein Begegnungsort sein, der die Ansprüche aller Alters- und Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

Die Platzgestaltung ist das Ergebnis eines intensiven Beteiligungs- und Abstimmungsverfahrens. Der Magistrat hat den Entwurf am 20. Juli 2015 beschlossen. Der Platz soll in der zweiten Jahreshälfte 2016 gebaut werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Vorderer Westen, an der östlichen Grenze zum Stadtteil Mitte. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Fläche zwischen der südlich zur Friedrich-Ebert-Straße verlaufenden Parallelerschließung (teilweise innerhalb des Geltungsbereiches) im Norden und der Luisenstraße im Süden (außerhalb des Geltungsbereiches). Sie wird im Westen begrenzt durch den öffentlichen Fußweg bzw. die zugehörigen Böschungsbereiche (jeweils innerhalb des Geltungsbereiches) und reicht im Osten bis an die Westendstraße (teilweise innerhalb des Geltungsbereiches). Zusätzlich beinhaltet der Geltungsbereich auch die öffentliche Platzfläche zwischen der o.g. namenlosen Parallelerschließung und der Friedrich-Ebert-Straße (Flst. 71/3). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 18.355 m².

Verfahrensart

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft.

Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt nur eine Fläche von rund 18.400 m² aufweist. Weiterhin sind keine Vorhaben geplant, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern sind nicht erkennbar (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Somit werden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB als erfüllt angesehen.

Verfahrensablauf

Die betroffenen Ämter und Träger öffentlicher Belange wurden im November 2015 im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs beteiligt. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der hier vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Vorbehaltlich der Beschlussfassungen der Bau- und Planungskommission, des Magistrates und des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr soll die Vorlage der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 1. Februar 2016 zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Offenlegung ist für die Zeit vom 15. Februar bis zum 18. März 2016 vorgesehen.

gez.
Mohr

Kassel, 25. November 2015

Kassel documenta Stadt

**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VII / 3 'Kupferhammerstraße'**

Stellungnahmen zur zweiten Offenlage/ Beteiligung
(vom 04.08. bis einschließlich 05.09.2014) und
Abwägungsvorschlag mit Beschlussentwurf

07.07.2015

Aufgestellt:

Deutsche Reihenhäuser

und Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen zur zweiten Offenlage und Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

	Beteiligte	Anregung/ Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellungnahme(n)	Seite
A	Träger öffentlicher Belange					
1	Zweckverband Raum Kassel	X			04.09.2014	4
2	RP Kassel, Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung	X			19.08.2014	4
3	RP Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung / Altlasten, Bodenschutz	X			22.08.2014	5
4	Untere Naturschutzbehörde	X			19.09.2014	6
	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH		X		06.08.2014	-
	Unitymedia Hessen GmbH u. Co. KG		X		19.08.2014	-
	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Marburg		X		21.08.2014	-
	Kasseler Verkehrsgesellschaft AG		X		25.08.2014	-
	Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lohfelden		X		27.08.2014	-
	Gemeindevorstand der Gemeinde Kaufungen		X		28.08.2014	-
	RP Kassel, Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz		X		22.08.2014	-
	RP Kassel, Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe		X		22.08.2014	-
	RP Kassel, Dez. 34 Bergaufsicht		X		20.08.2014	-
	Untere Wasserbehörde		X		19.09.2014	-
	Städtische Werke Netz + Service GmbH			X		-
	Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG)			X		-
	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V.			X		-
	BUND Kreisgeschäftsstelle Kassel			X		-
	BUND Hessen e.V.			X		-

	Beteiligte	Anregung/ Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellungnahme(n)	Seite
B	Ämter					
5	Liegenschaftsamt	X			01.09.2014	7
6	Feuerwehr, Vorbeugender Brand- und Umweltschutz	X			03.09.2014	7
7	Jugendamt – Kinder und Jugendbüro	X			14.08.2014	8
8	Landschaftsplanung	X			12.08.2014	8
9	Umwelt- und Gartenamt	X			22.09.2014	9
	Bauaufsicht		X		25.09.2014	–
	Die Stadtreiniger		X		20.08.2014	–
	KASSELWASSER		X		28.08.2014	–
	Stadtplanung		X		25.09.2014	–
	Zukunftsbüro			X	–	–
	Bauverwaltungsamt			X	–	–
	Denkmalschutz			X	–	–
	Straßenverkehrs- und Tiefbauamt			X	–	–
	Frauenbüro der Stadt Kassel			X	–	–

C	Stellungnahmen Bürgerinnen und Bürger					
10	Bürger/in lfd. Nr. 1	X			03.09.2014	13
11	Bürger/in lfd. Nr. 2	X			05.09.2014	16
12	Bürger/in lfd. Nr. 3	X			31.08.2014	18

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit von 04. August bis einschließlich 05. September 2014 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Einsicht für jede und jeden aus. Es wurden 3 Stellungnahmen seitens der Bürgerinnen und Bürger eingereicht.

33 Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2014 gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den angeschriebenen 19 Trägern öffentlicher Belange haben 14 eine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen mit Hinweisen bzw. Abwägungserfordernis dargestellt.

A. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ziffer 1 Zweckverband Raum Kassel

Schreiben vom 04.09.2014

Wie in unserem Schreiben vom 05.07.2013 formuliert wird das Bauvorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung begrüßt. Der FNP wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

In dem Entwurf, der uns jetzt zur Stellungnahme vorliegt, wurde ergänzt, dass die Wärmeversorgung durch ein Blockheizkraftwerk mit dem Energieträger Gas erfolgt. Dies entspricht den Zielen des Klimaschutzkonzeptes und des Luftreinhalteplanes. Wir möchten noch anregen, dass der Anschluss an das Blockheizkraftwerk in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen wird.

Weitere Hinweise und/oder Anregungen zum Bauleitplanverfahren werden nicht vorgetragen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1:

Bei den Wohnanlagen der Vorhabenträgerin erfolgt keine Realteilung der Grundstücke, sondern alle Eigentümer bilden eine Wohneigentümergeinschaft gem. Wohneigentumsgesetz auf einem gemeinsamen Grundstück (siehe auch Abschnitt 5.2 der Begründung). Hierdurch bedingt ist auch der Anschluss an die gemeinschaftliche Wärmeversorgung für die zukünftigen Eigentümer verbindlich und ist Bestandteil der Teilungserklärung zum Kaufvertrag. Die gemeinschaftliche Energieversorgung des Wohnparks wird daneben über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ gesichert, sodass kein Erfordernis einer textlichen Festsetzung zum Anschluss der einzelnen Reihenhäuser an das Blockheizkraftwerk besteht.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Ziffer 2 RP Kassel, Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung

Schreiben vom 19.08.2014

Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt. Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. § 18 BNatSchG i.V. mit § 1 a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.

Hinweise und Anregungen:

Auf der Planunterlage „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ mit Datum vom 28.04.2014 ist unter dem Punkt „Hinweise“ zu ergänzen, dass die unvermeidbaren Gehölzentfernungen ausschließlich in dem Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.2. durchgeführt werden dürfen. Diese zeitliche Regelung der Gehölzentfernung ergibt sich aus den Vorgaben und Regelungen des Artenschutzrechts. Im Sinne der § 39 Abs. 5 Nr.2 und 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG wird sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2:

Die Schnitt- und Fällverbote des § 39 BNatSchG gelten uneingeschränkt auch in Hessen und erfordern keine zusätzliche Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes. Die Regelungen im Gesetz sind darüber hinaus wesentlich differenzierter als im Formulierungsvorschlag abgebildet und betreffen vorrangig die weitere Bauplanung bzw. die Pflege und Erhaltung zukünftiger Gehölzbestände. Daher wird ein Hinweis zur Beachtung der Regelungen des § 39 BNatSchG in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Ziffer 3 RP Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung / Altlasten und Bodenschutz

Schreiben vom 22.08.2014

1.) Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Die in meinem Schreiben vom 02.07.2013 aufgeführten Anregungen, Hinweise und Vorgaben, die sich auf Grund der Trinkwasserschutzgebietslage, des noch innerhalb des o. a. Geltungsbereiches befindlichen Brauchwasserbrunnens der ehem. Privatmolkerei Lindenberg sowie der Altlastenproblematik ergeben, sind in dem nunmehr vorgelegten Bebauungsplanentwurf aus meiner fachlichen Sicht ausreichend abgearbeitet und die hierfür noch erforderlichen weitergehenden Absprachen mit meinem Hause in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ aufgeführt worden.

Bei Beachtung dieser Vorgaben bestehen von hier aus keine Bedenken gegen das o. a. Bebauungsplanverfahren.

Abschließend weise ich noch auf Folgendes hin:

Auf Grund der Schutzgebietslage habe ich das entsprechend den Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W 135 zu erarbeitende Rückbaukonzept neben meiner Prüfung auch meinem Landesamt für Umwelt und Geologie zur Prüfung aus hydrogeologischer Sicht vorzulegen. Erfahrungsgemäß kann sich dieses Beteiligungsverfahren bis zu meiner schriftlichen Freigabe über einen Zeitraum von bis zu 3 Monaten erstrecken. Um evtl. Bauverzögerungen entgegenzuwirken, empfehle ich daher frühzeitig ein hydrogeologisch versiertes Fachbüro mit der Erstellung des Rückbaukonzeptes zu beauftragen.

2.) Altlasten und Bodenschutz

Im Planungsbereich befindet sich der Altstandort „Ehemalige Molkerei Lindenberg“ der in der Altflächendatei des Landes Hessen mit der Schlüssel-Nummer 611.000.172-000.001 geführt wird.

Auf dem Grundstück wurden Belastungen festgestellt, die insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten Umnutzung sowohl für den Pfad Boden-Mensch wie auch für den Pfad Boden-Grundwasser eine Gefährdung darstellen können. Vor Baubeginn ist eine Sanierung von Teilflächen erforderlich. In den zukünftig unversiegelten Flächen (Gärten und Grünflächen) ist außerdem das Aufbringen von unbelastetem Boden notwendig. Die erforderlichen Maßnahmen sind noch zu konkretisieren und im Vorfeld mit mir abzustimmen. Diese Anforderungen sind im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt. Gegen das Bebauungsplanverfahren bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken.

Hinweis:

Auf S. 35, Kapitel 7.1.4 Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit, wird sich auf das Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 26.02.2013 bezogen. Es handelt sich hierbei jedoch um das Schreiben des Regierungspräsidiums Kassel.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 3:

zu 1.) Die Vorhabenträgerin wird auf die Dauer des Prüfverfahrens zum Rückbaukonzept des Betriebsbrunnens und die Notwendigkeit einer Genehmigungseinholung vor Abrissbeginn hingewiesen.

zu 2.) Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Kapitel 7.1.4 angepasst.

Ziffer 4 Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 19.09.2014

Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt in diesem Verfahren nach § 13a BauGB nicht zur Anwendung.

Bei den artenschutzrechtlichen Belangen gehen wir, wie auch im Fachbeitrag Naturschutz „Artenschutzrechtliche Bewertung zu Vögeln und Fledermäusen“ dargestellt, davon aus, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG bei der Planverwirklichung nicht tangiert sind. Der Hinweis auf eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung vor Abriss von Gebäuden oder Fällung von Bäumen und Roden von Strauchwerk ist geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände angemessen zu berücksichtigen. Die im Durchführungsvertrag beschriebene Verpflichtung zum Aufhängen von sechs Vogelnist- und sechs Fledermauskästen sollte in die textlichen Festsetzungen übernommen werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Flächengestaltung, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung sind geeignet, nachteilige Auswirkungen zu kompensieren.

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung. Über die Fällung der vorhandenen Bäume ist im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 4:

Die Aufhängung von sechs Vogelnist- und sechs Fledermauskästen ist Gegenstand der konkreten Ausführungsplanung und Umsetzung und wird daher im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend geregelt. Mit der zusätzlichen Regelung einer Weitergabeverpflichtung an die späteren Eigentümer/innen zum dauerhaften Erhalt der Maßnahme ist diese auch langfristig gesichert. Eine Festsetzung der Maßnahme im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

B. Stellungnahmen der städtischen Fachämter

Ziffer 5 Liegenschaftsamt

Schreiben vom 01.09.2014

Zu 1.3)

Die in Ihrem Schreiben vom 31. Juli 2014 zugesagte Korrektur der Flurstückbezeichnungen ist noch nicht erfolgt (Stellungnahme -23- vom 2. Juli 2013).

Zu 10)

Wir bitten Nr. 10 durch folgende Formulierung zu ersetzen:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bodenordnerische Maßnahmen gemäß § 80 ff BauGB bzw. vertragliche Grunderwerbsregelungen erforderlich: Die Flurstücke 79/39 und 79/40 — jeweils Flur 30, Gemarkung Kassel — mit einer Größe von insgesamt 32 m² sind als öffentlicher Gehweg ausgebaut worden. Diese Flurstücke sind vom Vorhabenträger an die Stadt Kassel zu übereignen.“

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 5:

Die noch ausstehende redaktionelle Korrektur der Flächenangabe zum Flurstück 40/26 und die Präzisierung der Flurstücksbezeichnungen im Abschnitt 1.3 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3, gemäß der Stellungnahme vom 02.07.2013, werden vorgenommen. Der Abschnitt 10 der Begründung zur Bodenordnung wird entsprechend des o.g. Formulierungsvorschlags geändert.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird in Kapitel 1.3 und 10 angepasst.

Ziffer 6 Feuerwehr Vorbeugender Brand- und Umweltschutz

Schreiben vom 03.09.2014

Aus brandschutztechnischer Sicht nehme ich zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:

1. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
2. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.
3. Um jederzeit die Durchfahrt von Feuerwehrfahrzeugen zu ermöglichen, sind die Raumprofile der Fahrstraßen und Aufstellflächen von Bewuchs frei zu halten.
4. Die Häuser sind mit gut sichtbaren Hausnummern zu versehen.
5. Zur schnellen Orientierung der Einsatzkräfte sind die Zufahrten zum neuen Wohngebiet mit Straßennamenschildern zu kennzeichnen, die zusätzlich mit den Hausnummern der von dort aus zu erreichenden Häusern gekennzeichnet sind.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 6:

Die Erschließungsplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 sowie die Belange des vorbeugenden Brandschutzes wurden am 12.10.2012 und 07.11.2012 durch die Vorhabenträgerin mit Herrn Klaus Mierke vom vorbeugenden Brandschutz der Stadt

Kassel abgestimmt. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über die bestehenden Hydranten vor dem Haus Forstbachweg 25 und im Einmündungsbereich der Straßen Kupferhammerstraße / Am Messinghof. Die Fahrbahnbreiten und -radien sind auf die Belange der Feuerwehr abgestimmt.

Die Hinweise zur Befahrbarkeit, Raumprofilen, Fahrbahnbreiten und Radien, der Gestaltung der Hausnummern sowie der Kennzeichnung der Straßennamensschilder mit den von dort zu erreichenden Häusern werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und bei der weiteren Bauplanung berücksichtigt.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ziffer 7 Jugendamt – Kinder- und Jugendbüro

Schreiben vom 14.08.2014

Zur Abwägung unserer ersten Stellungnahme und zum veränderten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihren Vorschlag, im Zuge einer verkehrsplanerischen Gesamtbetrachtung zur Verkehrsberuhigung des Forstbachweges zu prüfen, ob eine einfache Querungshilfe auf Höhe des neuen Wohngebietes möglich ist, begrüßen wir und bitten darum, diesen umzusetzen und uns über die Ergebnisse der Prüfung zu informieren.

Die Reduzierung der geplanten Anzahl der Häuser von 61 auf 53 ist auch aus unserer Sicht zu befürworten. Schade, dass in diesem Zuge die Gemeinschaftsfläche — und damit der Spielbereich für Kleinkinder - nicht vergrößert werden konnte.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 7:

Die verkehrsplanerische Gesamtbetrachtung zu den Möglichkeiten einer Verkehrsberuhigung des Forstbachweges liegt in der Zuständigkeit des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes, eine Beteiligung und Information des Jugendamtes wird daher vorausgesetzt.

Durch die Reduzierung der Anzahl der geplanten Häuser wurde die Voraussetzung zur Erhöhung des Stellplatznachweises auf 1,5 Stellplätze je Haushalt geschaffen, so dass der Spielbereich für Kleinkinder nicht vergrößert werden konnte. Wie in dem Abwägungsvorschlag zur 1. Offenlage bereits ausgeführt, verfügen die Häuser jeweils über einen eigenen Garten, die als Spielbereiche für Kleinkinder sehr gut genutzt werden können. Der Gemeinschaftsplatz dient als Ergänzung dazu. Ferner liegt in einer Entfernung von 350 m zum Plangebiet die Spiel- und Grünfläche Faustmühlenweg, sodass in unmittelbarer Nähe weitere Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kleinkinder und ältere Kinder vorhanden sind.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Ziffer 8 Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, Abt. Landschaftsplanung

Schreiben vom 12.08.2014

Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestehen von Seiten der Landschaftsplanung nicht.

Die Festsetzungen zu Dachbegrünungen und ergänzenden Fassadenbegrünungen werden aus landschaftsplanerischer Sicht begrüßt, da sie zu einer Entlastung in einem mikroklimatisch belasteten Gebiet (Kategorie 4 Überwärmungspotenzial) beitragen.

Im Fachbeitrag Naturschutz (Artenschutzrechtliche Bewertung von Vögeln und Fledermäusen, S. 13 f) wird Bezug nehmend auf das durch die Planung betroffene Nist- und Quartierpotenzial die Anbringung von je sechs Vogelnist- und Fledermauskästen empfohlen.

Gegenüber dem vorherigen Entwurfsstand (Stand 21.03.2013) wurde die Maßnahme zwischenzeitlich in die Begründung aufgenommen. Die Anbringung von Nistkästen und die Begründung soll die „indirekte“ Verringerung möglicher Nist- und Quartiersplätze „zumindest teilweise ausgleichen“. Eine rechtliche Notwendigkeit auf der Grundlage des Naturschutzrechts (Vorliegen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG) für diese Maßnahme wird vom Gutachter nicht gesehen. Die Anbringung der Vogel- und Fledermauskästen im Plangebiet wird gemäß Begründung und Gutachten aber als sinnvoll eingestuft, da Quartierpotenziale für wildlebende Tierarten im besiedelten Bereich durch moderne Bauweisen und Wärmedämmungsvorschriften immer seltener werden.

Unseres Erachtens sollte diese artenschutzrechtlich sinnvolle Maßnahme durch eine Festsetzung planungsrechtlich oder eine andere Regelung abgesichert werden, damit sie auch zur Umsetzung kommt.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 8:

Die Aufhängung von sechs Vogelnist- und sechs Fledermauskästen ist Gegenstand der konkreten Ausführungsplanung und Umsetzung und wird daher im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend geregelt. Mit der zusätzlichen Regelung einer Weitergabeverpflichtung an die späteren Eigentümer/innen zum dauerhaften Erhalt der Maßnahme ist diese auch langfristig gesichert.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ziffer 9 Umwelt- und Gartenamt

Schreiben vom 22.09.2014

1.) Verwaltungsabteilung -670-

Die dauerhaften Pflegekosten der neuen öffentlichen Grünflächen sind mit mindestens vorläufigen 1,05 EUR/m² ab der Fertigstellung im jeweiligen Haushaltsjahr vorzusehen.

2.) Freiraumplanung -671-

Die Nachnutzung einer Gewerbebrache wird grundsätzlich begrüßt. Aus freiraumplanerischer Sicht sind jedoch Defizite hinsichtlich der Bewertung der vorhandenen Vegetationsstrukturen und den gezogenen Schlussfolgerungen vorhanden.

Zu 4.3.2 Vegetationsstrukturen und Artenschutz:

Hier wird festgestellt, dass die Ruderalfluren einen Anteil von 51% (!) des Plangebietes haben. Auch wenn durch den Fachgutachter aktuell keine besonders schützenswerten Arten festgestellt worden sind, ist dieser Lebensraum jedoch grundsätzlich - und nicht nur in der Stadt - äußerst selten und bietet für Flora und Fauna wertvolle Rückzugsräume. Ein entsprechender Hinweis auf das Entwicklungspotential dieser Ruderalfluren fehlt. Bei der Betrachtung des Baumbestandes wird die Bewertung der Bäume davon abhängig gemacht, ob diese alterungsfähig sind. Hier wird außer Acht gelassen, dass auch alte, absterbende und insbesondere tote Bäume eine sehr hohe Relevanz als Lebensraum haben. Auch diese Biotopstrukturen werden im städtischen Raum immer seltener.

Vor diesem Hintergrund ist das zusammenfassende Ergebnis „Das Plangebiet entfaltet somit nur eine eingeschränkte Relevanz für Flora und Fauna“ falsch.

Die vorgesehene Festsetzung von 35 Laubbäumen ist positiv, ein Erhalt von Bestandsbäumen wäre jedoch zusätzlich sehr wünschenswert und möglich gewesen und wäre für einige der neuen Gärten nicht nur aus naturschutzfachlicher Sicht eine Bereicherung.

Die Pflanzliste zu den Textlichen Festsetzungen ist in den Rubriken Bäume, Sträucher und Hecken in Ordnung, bei den Rank- und Kletterpflanzen jedoch zu kurz. Die Rubrik Bodendecker ist nicht mehr zeitgemäß und sollte entfallen.

Zu 7.2 Gesamtabwägung:

Unter anderen vor dem Hintergrund, dass 51% der Bestandsfläche Ruderalfluren sind und diese aufgrund der kompletten Nachnutzung der Fläche entfallen und keine Bestandsbäume erhalten werden, werden die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens nur geringfügig minimiert. Eine Bilanzierung mit entsprechendem Ausgleich wäre äußerst sinnvoll gewesen.

Die Argumentation, dass die höhere Verdichtung gegenüber dem Bestand aufgrund der „innerstädtischen Lage“ angemessen sei, ist angesichts der Lage der Fläche in der Stadtrandzone und der städtebaulichen Struktur der Umgebung nicht haltbar. Ein nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden sowie eine nachhaltige Innenentwicklung folgen nicht mehr automatisch dem Credo einer laufenden Nachverdichtung im urbanen Bereich. Hier hat inzwischen ein Paradigmenwechsel stattgefunden, der dem Schutz von Freiflächen in der Stadt heute einen deutlich höheren Wert zuordnet. In Zeiten des Klimawandels muss diesem Grundsatz auch in Kassel zukünftig mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Grünflächen -673- Keine Hinweise

3.) Umwelt- und Immissionsschutz -6721-

Schreiben vom 29.09.2014

Lärmschutz

Keine Einwände.

Luftreinhaltung

Eine generelle Aussage zur Luftreinhaltung fehlt in dem Planentwurf. Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂). Im Flächennutzungsplan wurden deshalb alle bebaubaren Gebiete als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt.

Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Er fordert unter anderem Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich. Die Möglichkeit der Abwägung ist hierdurch stark eingeschränkt.

Da durch den Vorhabenträger, wie in der Begründung dargestellt, die Dauerheizung der Gebäude mit einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk vorgesehen ist, besteht gerade im Hinblick auf die angespannte lufthygienische Situation in Kassel keine Notwendigkeit Ausnahmen für andere Beheizungsarten zu ermöglichen. Wir regen daher als textliche Festsetzung wir: „Die Verwendung fester Brennstoffe ist nicht zulässig.“

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 9:

zu 1.) Die Grünflächen im Plangebiet verbleiben, wie in der Begründung dargestellt, im Besitz der Wohneigentümergeinschaft und damit im privaten Eigentum. Eine öffentliche Widmung dieser ist nicht beabsichtigt, sodass der Stadt Kassel keine Kosten entstehen.

zu 2.) Eine umfängliche Beurteilung der Vegetationsstrukturen und der Auswirkungen des Planvorhabens kann nur gelingen, wenn das Gesamtvorhaben in Bestand und Planung und mit dem darauf anzuwendenden Rechtsrahmen in den Blick genommen wird.

Und da ist zunächst einmal festzustellen, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um eine unberührte 'Ruderalflurfläche in Stadtrandlage' handelt, sondern um eine durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigte gewerbliche Brachfläche inmitten eines seit vielen Jahrzehnten bestehenden Wohnquartiers. Für die durch Aufgabe der gewerblichen Nutzung (zuerst durch eine Lackfabrik, dann durch die Molkerei mit Betriebstankstelle) innerhalb der letzten acht Jahre ermöglichte Ansiedlung von Pioniervegetation (Gehölzstrukturen und Ruderalfluren, u.a. auf umfänglich befestigten Flächen), kann aufgrund der Altlastenproblematik im Untergrund und an den Gebäuden nur ein höchst eingeschränktes Entwicklungspotential erwartet werden. Vor diesem Hintergrund und dem verkehrssicherungspflichtig nicht mehr lange aufrecht zu erhaltendem Vandalismuszustand der Gebäude wurde die Aussage getroffen, dass das Plangebiet in seiner Gesamtheit nur eine eingeschränkte Relevanz für Flora und Fauna entfaltet. Die angeführte isolierte Argumentation einer hohen Relevanz des Lebensraumes ist aufgrund der dargestellten Gesamtsituation nicht nachvollziehbar.

In der Gesamtabwägung ist ein Erhalt der Bäume und der Vegetationsstrukturen nicht möglich, damit der Abbruch der Gebäude, die Sanierung der Altlasten, die Terrassierung des um 15 m ansteigenden Geländes und die Errichtung der geplanten Wohnanlage mit Gärten und Erschließung umgesetzt werden können. Im Bereich des Hauses Forstbachweg 25 wird dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes durch eine Nachnutzung der Vorrang vor dem Schutz der beiden Säuleneichen eingeräumt. Neben der fraglichen Standsicherheit zumindest einer Säuleneiche wegen Pilzbefall, verursachen die beiden Bäume eine nur sehr eingeschränkte Belichtung und Besonnung des Hauses, die eine Wiedernutzung des Gebäudes und des Gartens erschweren.

Unter Berücksichtigung des Ziels der Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brachfläche durch Wohnbebauung, dem Vorrang der Innenentwicklung, der Vorbelastungen im Plangebiet und der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, werden die Eingriffe in den Vegetationsbestand und eine damit verbundene Verringerung der ökologisch eingeschränkten Wertigkeit als städtebaulich erforderlich angesehen. Unter Berücksichtigung der durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen, der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen können die Eingriffe allerdings minimiert werden.

Dies wird auch durch die Untere Naturschutzbehörde (übersandt im gleichen Schreiben des Umwelt- und Gartenamtes!) bestätigt: "Die grünordnerischen Festsetzungen zur Flächengestaltung, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung sind geeignet, nachteilige Auswirkungen zu kompensieren."

Auch vom Zweckverband Raum Kassel wird das geplante Vorhaben ausdrücklich begrüßt, "da durch die Nachverdichtung die Ziele des Siedlungsrahmenkonzeptes im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung umgesetzt werden". Der geforderte nachhaltige Umgang mit Grund und Boden einschließlich Grundwasserschutz wird erst durch das Planvorhaben und die damit verbundene umfängliche Altlastensanierung dieser Gewerbebranche möglich und erfolgt damit ganz im Sinne der Zielsetzungen einer Kasseler Flächenkreislaufwirtschaft.

Der Bebauungsplan Nr. VII/3 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Der § 13 a BauGB wurde durch die Novellierung des Baugesetzbuches 2007 eingeführt, um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu privilegieren und dadurch die Flächeninanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen am Stadtrand zu verringern. Eingriffe in die Natur gelten gem. § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung mit entsprechendem Ausgleich, wie gefordert, ist daher hier überhaupt nicht zur Anwendung zu bringen.

Die Pflanzliste wird im Abschnitt Rank- und Kletterpflanzen um die Arten Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe) und Euonymus fortunei 'Coloratus' Kletter-Spindelstrauch ergänzt, um hier eine größere Breite an Anpflanzungen zu ermöglichen. Die Rubrik Bodendecker wird um den Hinweis 'für Baumstandorte' präzisiert und bleibt Bestandteil der Pflanzliste.

Zu 3). Die Kommentierung zum § 9 Abs. 1 Abs. 1 Nr. 23 BauGB „Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen“ führt aus, dass die Anforderungen des Abwägungsgebotes berücksichtigt werden müssen, d.h. es kommt darauf an, dass die Festsetzung geeignet ist, das angestrebte Ziel der Minderung von Immissionsbelastungen zu erreichen. Dabei ist auch zu beachten, dass die Festsetzung von Brennstoff-Verwendungsverboten auf die Dauerbeheizung von Gebäuden insgesamt zu beziehen ist und nicht auf die gelegentliche Verwendung (vgl. Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, Baugesetzbuch Kommentar).

Im vorliegenden Fall, wie oben ausgeführt, ist für die Versorgung des Gebietes mit Energie ein gemeinschaftliches Blockheizkraftwerk mit dem Energieträger Gas vorgesehen, wodurch dem angestrebten Ziel der Minderung von Immissionsbelastungen Folge geleistet wird. Hieraus ergibt sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3, dass ein Erfordernis für den generellen Ausschluss der gelegentlichen Verwendung fester Brennstoffe planungsrechtlich nicht ausreichend begründet werden kann, da die Dauerheizung der Gebäude über das gasbetriebene Blockheizkraftwerk sichergestellt ist. Eine Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen erfolgt daher nicht.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

C. Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern

Ziffer 10 gemeinschaftliches Schreiben von 3 Bürgerinnen und Bürgern (Ifd. Nr. 1)

Schreiben vom 03.09.2014

Bezug nehmend auf den geänderten Bebauungsplan für das ehemalige Molkereigelände geben wir gemeinschaftlich nachfolgende Stellungnahme ab:

1) Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Einwendungen zur 1. Offenlegung - wie u.a.

- geringere Baudichte und mehr Stellplätze
- Anpassung der Terrassierung und Sicherstellung des Erhalts der grenznahen Bäume, Sträucher und Hecken aller Anwohner ('Begründung', S.14,19)
- Verlagerung des Müllsammelplatzes
- Berücksichtigung unserer Garagenentwässerung
- Beibehalt der Geländehöhe im Bereich der Zufahrt vom Forstbachweg zwecks Erhalt unserer Hainbuchenhecke und unseres Grenzbaumes ('Begründung', S.17)
- Begrünung der Giebelfassaden ('Begründung', S.32,35)

2) In diesem Zusammenhang bitten wir darum, für die neu anzupflanzende Hecke hinter unserem Grundstück von der Pflanzliste (textliche Festsetzung) die Hainbuche zu wählen. Diese Fortsetzung unserer 90-jährigen Bestands- bzw. Hainbuchenhecke im Bereich unserer Garagen würde auch aus Sicht der neuen Zufahrtsstraße ein harmonisches Bild ergeben.

3) Wir bedauern außerordentlich, dass es nicht gelungen ist,

- die eine gesunde der beiden Pyramideneichen von 1905 nach Pflegeschnitt zu erhalten. Da diese im östlichen Bereich des Hauses steht, ist eine Verschattung nur am frühen Morgen gegeben; dies als Begründung für den Nichterhalt eines über 100-jährigen Baumes zu verwenden, ist unseres Erachtens nicht nachvollziehbar; im Übrigen haben die bisherigen Bewohner des Hauses diesen Baum geschätzt und über Generationen gepflegt; ebenso prägt dieser Baum das an einer Hauptstraße liegende Haus und könnte vermutlich eher als Vorteil, denn als Nachteil für die künftigen Käufer bzw. Bewohner sein.
- eine Lösung zum Erhalt des Walnussbaumes von 1924 zu finden und die Neubauten mit etwas Abstand um diesen bislang unter Schutz stehenden Baum zu gruppieren.
- eine Lösung zu finden, durch überlegte und geschickte partielle Anpflanzung von Gehölzen auf den Gartengrundstücken einen Sichtschutz zwischen den alten und neuen Häusern zu schaffen, wo dieser notwendig ist. Dies dürfte sicherlich auch im Sinne der neuen Anwohner sein. Die 'Wahlfreiheit zur Gestaltung des eigenen Gartens' muss darunter nicht leiden.

Denn ein höherer Stellenwert dem Sicht- und Lärmschutz insbesondere in der Höhe zwischen 1,0 und 2,5 Metern über dem Boden, also dem klassischen Sichtbereich zwischen Grundstücken, würde erheblich zur Vermeidung von späteren Nachbarschaftskonflikten auf künftig wesentlich engerem Raum beitragen. Pragmatisch ausgedrückt: Aktuell spart der Investor höhere Ausgaben für die Anpflanzung von mehr Sträuchern, künftig haben die kommunalen Einrichtungen einen höheren Aufwand zur Regelung von Nachbarschaftskonflikten.

Die lediglich vorgeschriebene Höhe einer Hecke von zunächst 80-100cm als Sichtschutz zu bezeichnen, empfinden wir als Realitätsfremd — insbesondere aus Sicht vieler Anwohner höheren Alters.

4) Letztlich widersprechen wir energisch,

- der Darstellung ('Abwägungsvorschlag mit Beschlussentwurf', S.50, 66; ebenso Ihr Schreiben vom 31.07.2014), wonach der Walnussbaum nicht zu erhalten sei, da „... ein Freihaltebereich zur Überbrückung des Höhenunterschiedes hergestellt werden (müsse). Zwischenzeitlich (...) aber zugunsten des Grundstückes Forstbachweg 27 eine Teilfläche verkauft wurde, welche bei Nichtverkauf als Freihaltebereich für den Erhalt der Walnuss hätte genutzt werden können.“

Fakt ist: Diese Fläche wurde durch uns für € 30.000 - also mehr als den 3-fachen Bodenrichtwert - erworben. Damit werden wir sowohl den Bodenwert begleichen als auch den von der Deutschen Reihenhaus bezifferten Verlust an Deckungsbeitrag für den Verzicht auf das 1. Haus der Baugruppe 116 h in nord-westlicher Ausrichtung (Planung der 1. Offenlegung).

Im Übrigen steht der Walnussbaum in etwa auf Höhe des Überganges von der Baugruppe 116_h zur Baugruppe 116_i. Dort, wo sich nun gemäß Planung der 2. Offenlegung die Gartenhäuser befinden. In diesem Bereich verläuft das Grundstück mit nur sehr wenig Gefälle! Und zwar derart wenig, dass gemäß Lageplan zwischen den Baugruppen 116_h und 116_i lediglich ein Höhenversprung von nur 40 Zentimetern verzeichnet ist.

Die Darstellung im 'Abwägungsvorschlag mit Beschlussentwurf' ist insofern nicht nur falsch, sondern sie führte auch in der Ortsbeiratssitzung vom 14. Mai 2014, als der neue Entwurf zum Bebauungsplan vorgestellt wurde, zu erheblichen Irritationen!

Kaufmännisch ausgedrückt ließe sich sagen: Würde die Stadt Kassel den unter Schutz stehenden Walnussbaum nicht zur Fällung freigeben, so könnten bei derzeitiger Planung die jeweils angrenzenden ersten Häuser an den Walnussbaum nicht gebaut werden. Dies würde für den Bauträger den Verlust des Deckungsbeitrags von 2 Häusern bedeuten, ein Verlust von annähernd € 50.000 bis € 60.000. Diesen könnte der Bauträger ggf. aus seiner Kalkulation heraus tragen oder aber auf den Kaufpreis von 53 Häusern, Stellplätzen und Garagen umrechnen. Ebenso wäre eine Mischform denkbar.

Hätte die Stadt Kassel aber von Anfang an den Erhalt des Walnussbaumes angestrebt, so hätten gute Planer sicherlich auch eine Lösung gefunden, die Gebäude derart zu gruppieren, damit der Baum hätte erhalten werden und 53 Häuser hätten errichtet werden können. Der Erhalt eines Baumes oder auch der Natur ist immer mit Opportunitätskosten verbunden. Eine jede Gesellschaft entscheidet, wie viel sie bereit ist, dafür zu leisten - oder auch nicht. Würde das Gedankengut der Kasseler Entscheider weiter verbreitet sein, so würde in ganz Deutschland keine über 100-jährige Dorflinde mehr stehen; immer hätte es einen Grund gegeben, diese für eine Straße oder ein Gebäude zu fällen, statt die Planungen mit etwas mehr Überlegung und Kreativität anzupassen.

- der Darstellung, wonach unsere Hainbuchenhecke und unser Grenzbaum an der Garage auf dem Grundstück der Molkerei stehe (Abwägungsvorschlag mit Beschlussentwurf, S.68; ebenso in Ihrem Schreiben vom 31.07.2014). Gemäß dem Grenzstein am Ende der Garage ist zu erkennen, dass diese von der Grenze zurückgebaut steht und somit Hecke bzw. Baum mit jeweiligem Stamm vor 90 Jahren direkt auf die Grenze gepflanzt wurden.

5) Wir möchten noch Anmerken

- dass durch den Bebauungsplan insbesondere [REDACTED], sehr stark beeinträchtigt wird. Wir bitten, die Einwände der Familie besonders zu prüfen. Der dort u.a. bemängelte Sichtschutz aufgrund des wesentlich höher liegenden Nachbargrundstückes der Baugruppe 141_I ließe sich durch die Anpflanzung von einigen wenigen Metern höherer Hecke relativ einfach und kostengünstig umsetzen. Wir bitten hier den Investor um Prüfung, ob dies nicht freiwillig vorgenommen werden könnte.
- die Belange der [REDACTED], den Kanalanschluss betreffend, zu berücksichtigen. Wir erinnern hier an die Zusage von Herrn Seifert und Herrn Rave, am Abend nach der Vorstellung der neuen Planungen am 14. Mai 2014: Vermutlich wird der Kanalanschluss künftig nicht mehr über das alte Molkereigelände möglich sein, sondern

wird wohl an die Eisenhammerstraße erfolgen müssen. Die Kostenübernahme durch die Reihenhaus AG wurde in diesem Zusammenhang vor Zeugen zugesichert.

- dass es für alle Beteiligten sicherlich einfacher und weniger Zeit raubend gewesen wäre, zu Beginn der Planungen das Gespräch mit den Anwohnern zu führen.

Eine Geltendmachung weitergehender Rechte behalten wir uns selbstverständlich weiterhin vor.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 10:

Bestandsbäume

Im Bereich des Hauses Forstbachweg 25 wird dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes durch eine Nachnutzung der Vorrang vor dem Schutz der beiden Säuleneichen eingeräumt. Neben der fraglichen Standsicherheit zumindest einer Säuleneiche wegen Pilzbefall, verursachen die beiden Bäume eine nur sehr eingeschränkte Belichtung und Besonnung des Hauses, die eine Wiedernutzung des Gebäudes erschweren. Durch den Wurzelbereich der beiden Bäume wird der Garten großflächig in Anspruch genommen, so dass anderweitige Gartennutzungen im Hinblick auf die Wiedernutzung des Gebäudes immer mit Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume verbunden und daher stark eingeschränkt wären. Durch die vorgesehene Terrassierung des Geländes sind im Wurzelbereich Aufschüttungen von 1,0m Höhe erforderlich, so dass in der Gesamtbetrachtung eine Fällung der Bäume für notwendig erachtet wird.

Die Einwendungen zum Walnussbaum beziehen sich zum großen Teil auf die Abwägung der Stellungnahmen zur ersten Offenlage und nicht auf den erneut offengelegten Bebauungsplanentwurf mit Begründung. Wie in der Abwägung der Stellungnahme zur 1. Offenlage dargestellt, handelt es sich bei dem Plangebiet um eine durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigte gewerbliche Brachfläche, welche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Aus der Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung ergibt sich das Erfordernis zum Abbruch der Gebäude, zur Sanierung der Altlasten und zur Terrassierung des Geländes. Im Hinblick auf die erforderliche Höhenanpassung des Plangelandes und das Erfordernis zusätzlicher Stellplätze wurden seitens der Stadtplanung verschiedene Varianten der baulichen Entwicklung, auch unter dem Aspekt 'Erhaltung der Walnuss' geprüft. Hierfür war unter anderem der veränderte Grundstückszuschnitt des Planbereiches zu berücksichtigen. Im nun offengelegten Entwurf sind im Kronenbereich des Walnussbaums für die neue Planung Aufschüttungen zwischen 20-80 cm gegenüber der Bestandshöhe vorgesehen. Ebenso sind erhebliche Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs durch den Bau der Erschließungsstraße zu erwarten. In der Summe ist ein Erhalt des Walnussbaums nicht möglich. Gegenüber der offensichtlich missverständlichen Formulierung in der Abwägung zur ersten Stellungnahme begründet sich dies nicht durch den Verkauf der Teilfläche an die Eigentümer des Nachbargrundstückes.

In der Gesamtabwägung wird unter Berücksichtigung des Ziels der Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brachfläche durch eine Wohnbebauung mit dazugehöriger Erschließung und Stellplätzen und dem Vorrang der Innentwicklung, der teilweise eingeschränkten Vitalität der Bestandsbäume und der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes die Fällung aller Bestandsbäume als städtebaulich erforderlich angesehen. Insgesamt besteht im Plangebiet gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Kassel eine Ersatzpflicht für 14 Bäume. Durch die vorgesehene Neuanpflanzung von 35 Laubbäumen wird eine Kompensation erreicht. Auch die Untere Naturschutzbehörde kommt in Ihrer Beurteilung zu dem Ergebnis, dass die grünordnerischen Festsetzungen zur Flächengestaltung, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung geeignet sind, nachteilige Auswirkungen des Vorhabens zu kompensieren.

Grenznahe Gehölz- und Heckenanpflanzung

Bei der festgesetzten Höhe der Hecken bzw. der Pflanzqualität (80-100cm) handelt es sich um eine Mindesthöhe, so dass mittelfristig ein Sichtschutz zwischen den Grundstücken der Reihenhausbebauung und den angrenzenden Nachbarn gewährleistet sein wird. Darüber hinausgehende einseitige Maßnahmen der Nachbarn sind hiervon unabhängig.

Grenzbaum und -hecke Haus Forstbachweg 27

Gemäß Bestands- und Höhenplan des Vermessungsbüros Müller vom 23.04.2013 und mit Ergänzungen vom 07.04.2014 steht der Grenzbaum an der Garageneinfahrt grenzständig zum Flurstück 42/3 (Haus Forstbachweg 27) mit dem Stamm auf dem Flurstück 42/19 und damit im Planbereich. Die Hecke selbst ragt in ihrem Umfang in das Plangebiet hinein.

Zu den Anmerkungen

Die Anmerkungen / Hinweise zur Fortführung der bestehenden Hainbuchenhecke entlang der Garage an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes sowie zu den Besonderheiten bei den Nachbarhäusern (Sichtschutz und Kanalanschluss) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern im Rahmen der Bauausführung nachbarrechtlich zu regelnde Belange. Die Anregungen werden daher an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Ziffer 11

Schreiben von einem Bürger (Ifd. Nr. 2)

Schreiben vom 05.09.2014

Als Nachbar des BPlan-Gebietes (ich bin Eigentümer des Grundstückes "Am Messinghof 28") nehme ich zunächst auf meine Einwendungen vom 10.07.2013 zu ersten Offenlegung Bezug. Ihre Stellungnahme vom 31.07.2014 liegt mir vor.

1. Meine Einwendung betr. zu wenig Stellplätze auf dem Grundstückskomplex (BPlan-Gebiet = Eigentumswohnungsanlage) verbunden mit engen räumlichen Verhältnissen und daraus zwangsläufig folgender Be- und Überlastung angrenzender „Alt“-Straßen mit fließendem und dann ruhendem Verkehr halte ich aufrecht.

Der überarbeitete BPlan sieht 53 statt zunächst 61 Wohneinheiten bei einem Stellplatzschlüssel von 1,5 statt 1,0 vor. Der aktuelle BPlan - Entwurf berücksichtigt mithin (Ohne sog. „Besucher-/Lieferanten-Reserve“ rein rechnerisch 79,5 Kfz statt zunächst 61 Kfz).

M.E. wird dadurch das Stellplatz-Problem zwar deutlich gemildert, aber bei weitem noch nicht beseitigt. Es müssten -ohne „Besucher-/Lieferanten-Reserve“- 106 Stellplätze sein (Schlüssel 2,0). Ein Stellplatz-Schlüssel von 1,5 für eine Siedlung der zu erwartenden Struktur ist im Vergleich zu vergleichbaren Wohngebieten zu gering. Realistisch ist ein Schlüssel von 2,0 oder allenfalls noch sehr nahe 2,0. Es ist zu erwarten daß jeder erwachsene Bewohner über ein Kfz verfügt, Diese Zahl mag bei kleinen Wohneinheiten in einzelnen Fällen unterschritten werden, während er für größere Einheiten auch überschritten werden könnte, so daß im Durchschnitt 2,0 passen wird. Der Hinweis auf einen Fahrzeugbestand per Einwohner von 1,47 für die Gesamtstadt und 1,3 für den Stadtteil Forstfeld ist hingegen schief:

Der Schnitt der Gesamtstadt wird durch sehr zentrale innerstädtische Gebiete und auch durch Gebiete mit tendenziell eher unterdurchschnittlicher Finanzkraft des Einwohnerschnittes mit jeweils stark unterdurchschnittlichem Kfz-Bestand je Einwohner beeinflusst. Ähnlich liegt es mit einem Kfz-Bestands-Schnitt des Stadtteiles Forstfeld Auch hier gibt es Gebiete mit eher unterdurchschnittlicher Finanzkraft der Einwohnerschaft und einen erhöhten Anteil älterer, nicht mehr werktätiger Einwohner bis hin zu als Stadtteil-Einwohner auch gemeldeten

Bewohnern/Patienten der ‚SWA Lindenberg‘ mit ebenfalls erheblich unterdurchschnittlichem Bestand.

Bei der neuen Siedlung im BPlan-Gebiet wird man hingegen davon ausgehen, daß im Durchschnitt jeder Erwachsene auch im Arbeitsleben steht und tendenziell dazu auch über ein Kfz verfügt. Entsprechender Fahrzeugbestand und Quell-/Zielverkehr ist die Folge. Die Raten für die neuen Immobilien wollen schließlich verdient werden. Und nicht jeder arbeitet in der mit ‚Öffis‘ brauchbar erreichbaren Innenstadt. Bereits das Industriegebiet Waldau mit Lohfelden / Fub. -. Bergshausen ist mit ‚Öffi‘s nur langwierig und nicht zu jeder Uhrzeit zu erreichen.

Dazu kommt, daß das Fehlen von Kellern dazu verführt, vorhandene Garagen anderweitig zu verwenden und die Enge des neuen Quartiers dazu verführt, lieber in der Nähe leichter zugänglich zu parken als unter Rangierei und Zugeparktwerden im Quartier. Die Zweckentfremdung von (Pflicht-) Garagen ist zwar in Hessen baurechtlich unzulässig und wird sicherlich auch in den Vertragsunterlagen der Eigentumswohnungsanlage untersagt werden, dürfte aber in der Praxis nur sehr schwer zu greifen und zu unterbinden sein. Die Benutzung besser zugänglicher Parkplätze in der Umgebung wird praktisch nicht greifbar und jedenfalls rechtlich nicht zu unterbinden sein.

Diese Mängel betreffen u a. mich wie auch andere Nachbarn insoweit, als zur Unterbringung der ‚überzähligen‘ bzw. ausweichenden Kfz vornehmlich die Kupferhammerstraße und die Straße Am Messinghof einschließlich des Kurvenbereiches Kreuzung Kupferhammer/Am Messinghof in Betracht kommen und dort Beeinträchtigungen im fließenden und ruhenden Verkehr.

Beide Straßen sind derzeit bereits im nicht störenden Maß mit Anwohnerfahrzeugen befahren und beparkt und würden dann überlastet. Es stände dann zu befürchten, - daß ruhender Verkehr stets Kurven zuparkt bis hin zu Unübersichtlichkeit und Manövrierschwierigkeiten z.B. der Müllabfuhr-Lkw, und Grundstückseinfahrten zugestellt oder nur so knapp freigehalten werden, daß ein Fahrzeug bei der Enge gerade des Messinghofes nicht mehr herein- oder herausfahren kann, weil der Drehbereich nicht frei ist; - und daß der fließende Verkehr erheblich beeinträchtigt wird, weil beide Straßen nur einseitig befahrbar sind und es bei erhöhter Beparkung keine Lücken mehr gibt, in denen Gegenverkehr warten könnte.

Es erscheint im Übrigen äußerst bedenklich, Rangierräume, Durchfahrtsbreiten etc. nach bestehenden Normen und damit zwangsläufig die Bemaßung „rückblickend“ auf der Basis der Ausmaße und Manövriertfähigkeit von Fahrzeugen zu bemessen, die seit langen Jahren nicht mehr verkauft werden. Der durchschnittliche Pkw ist gerade seit ca. 2005 deutlich größer und vor allem breiter benötigt trotz elektronischer Hilfen einfach mehr Platz. Ein Besuch in einem beliebigen Parkhaus in der Stadt Kassel wird das auch einem Nicht-Techniker deutlich vor Augen führen.

Diese Verhältnisse sind in die gegenwärtig gültigen Normen nicht eingeflossen. Hier sollte unbedingt darauf gedrungen werden, daß mit Blick auf Gegenwart und möglichst auch Zukunft geplant wird.

Im Ergebnis ist meines Erachtens dem Planungsträger / Bauträger „Dt. Reihenhaus AG“ aufzugeben geeignete Vorkehrungen zur praxisgerechten Unterbringung weiterer Fahrzeuge zu treffen und die Verkehrsverhältnisse zu verbessern.

Eine Verflüssigung der Verkehrsverhältnisse im Quartier zur Verhinderung des Zuparkens und anschließendem Ausweichverkehr (fließend/ruhend) in der Nachbarschaft konterkariert nicht die notwendige Verkehrsberuhigung. Im Gegenteil, eine zu starke „Verkehrsberuhigung“ durch Verengung und Verwinkelung führt zur Unübersichtlichkeit, zur Verdeckung gerade von und für Kinder/n und zu vorprogrammierterweise zu überfahrenden Bürgersteigen gerade in Kurven und damit zur Gefährdung von Fußgängern.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 11:

Stellplatznachweis

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Baugebietes, der guten ÖPNV-Anbindung und der geplanten Bebauungsstruktur mit z.T. auch kleinen Reihenhäusern / Haushaltsgrößen wird die Anzahl der Stellplätze von 1,5 je Haushalt im Planbereich insgesamt als ausreichend beurteilt. Dieser entspricht dem durchschnittlichen Stellplatzbedarf je Haushalt im Stadtgebiet Kassel. So sind in der Gesamtstadt durchschnittlich 1,47 Fahrzeuge je Haushalt vorhanden, im Stadtteil Forstfeld beträgt der Anteil der Fahrzeuge durchschnittlich sogar nur 1,3 pro Haushalt.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass gerade bei einer Entscheidung für ein Reihenhaus in der Stadt oft auch die steigenden Mobilitätskosten auf dem Lande durch einen Zweitwagen relevant sind. Ausdrückliches Ziel der Planaufstellung ist, breiten Bevölkerungsschichten die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen, auch Menschen mit einer „unterdurchschnittlichen Finanzkraft“, so dass davon auszugehen ist, dass es in der Wohnanlage zu einem Ausgleich zwischen den Haushalten mit und ohne Zweitwagen kommen wird.

Als Ausgleich für den fehlenden Keller wird durch die Vorhabenträgerin für jedes Reihenhaus ein Gartenhaus bzw. ein Kellerersatzraum mit einer Größe von etwa 13,6 bzw. 22,5 cbm gestellt. Mit einer missbräuchlichen Nutzung der acht im rückwärtigen Bereich des Plangebietes vorgesehenen Garagen zu Abstellzwecken ist somit nicht zu rechnen.

Erschließung des Plangebietes

Die vorgesehene Dimensionierung der internen Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m und die Breite der Stellplätze von 2,50 m entsprechen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06), bzw. im Regelfall wird für Erschließungsstraßen in Tabelle 7 sogar nur eine Breite von 4,50 - 5,50 m vorgegeben. Eine Erhöhung der Fahrdynamik durch Herausnahme der Verschwenkung und / oder der Ausrundung der Kurven ist zum Schutz der Bewohner, insbesondere der Kinder, im Sinne der Verkehrsberuhigung nicht gewünscht.

Unter Berücksichtigung, dass die Erschließungsstraße des Plangebietes privat im Eigentum der Wohneigentümergeinschaft verbleibt und des geringen Verkehrsaufkommens im Plangebiet mit max. 38 Fahrzeugbewegungen in der nachmittäglichen Spitzenstunde wird die Dimensionierung der Erschließung als hinreichend eingestuft. Darüber hinaus wurde die Planung im Vorfeld mit Feuerwehr und Stadtreinigern abgestimmt, so dass die Radien und Durchfahrtsbreiten ein Befahren durch Betriebsfahrzeuge zulassen.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Ziffer 12 gemeinschaftliches Schreiben von 2 Bürgerinnen und Bürgern (Ifd. Nr. 3)

Schreiben vom 31.08.2014

Seit über 25 Jahren wohnen wir in der Eisenhammerstraße 7 E und sind direkt angrenzende Nachbarn zur ehemaligen Molkerei Lindenberg. Durch das geplante Bauvorhaben sind wir besonders betroffen, da neben unserem Grundstück die Baugruppe 141_k (höchster Baukörper mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss) mit nur sehr geringem Abstand zu unserem Haus (lediglich ein Vollgeschoss) erstellt werden soll. Des Weiteren befürchten wir trotz geänderter Terrassierung weiterhin Schäden für unsere Grenzbebauung und Grenzbeplantzung bzw. einen unzureichenden Sichtschutz zu unserem Haus.

Unsere Einwendungen im Einzelnen:

1. Abstand der Baugruppe 141_k zu unserem Haus

Wir betrachten den Abstand der Baugruppe 141_k zu unserem Haus für definitiv zu gering. Da der Neubau auch noch eine ganze Etage höher ist als unser Haus, bitten wir eine Möglichkeit zu finden, die aktuell geplante räumlich Enge nicht zu gestatten bzw. durch veränderte Planung zu vermeiden. Könnte nicht ein etwas größerer Abstand gewahrt werden oder könnte der Baukörper neben unserem Haus nicht gedreht werden, sodass die niedrige Traufe zu uns zeigt?

Auch wenn die Grenzabstände dem Hessischen Baurecht entsprechen sollten, so sehen wir hier einen Härtefall. Wir sind zwar rechtsschutzversichert, wollen die Reihenhaushaus AG aber bitten, eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Des Weiteren machen wir darauf aufmerksam, dass keine Ansichten bzw. Höhenschnitte von Neubauten UND Bestandsbauten der Anwohner (also auch von unserem Haus) In der Offenlegung enthalten sind, so wie diese teilweise in der ersten Offenlegung 2013 enthalten waren. Die Beurteilung der besonderen baulichen Situation durch die Verantwortlichen im Rathaus und in der Stadtverordnetenversammlung ist somit unseres Erachtens nicht korrekt möglich.

2. Grenzbebauung und Grenzbeplantzung

Die Grenzlänge unseres Grundstücks zur ehemaligen Molkerei beträgt ca. 30 m, mit ca. 1,5 m Gefälle. Aktuell ist gut die Hälfte der Grenze eine Grenzbebauung (ehem. Wagenhalle zur Molkerei, ca. 3,5 m hoch). Die Wagenhalle ist auch Rückwand für Gartenhäuschen, Gartenschuppen sowie Garagen. Die andere Hälfte ist Hecke, 14m lang und ca. 3m hoch (25 Jahre alt).

Wir möchten von dem Bauinvestor eine schriftliche Zusage betreffend Erstattung eventueller Beschädigungen unseres Eigentums durch die Abrissarbeiten der Wagenhalle und der Terrassierungen des Geländes. Da unsere Hecke direkt an der Grenze steht möchten wir auch Folgeschäden an der Hecke ersetzt bekommen, die eventuell erst in den Folgejahren entstehen. Haftet dann noch die Reihenhaushaus AG oder müssen wir uns dann mit der künftigen Eigentümergemeinschaft auseinandersetzen?

In ihrem Schreiben vom 31.07.2014 teilen Sie uns mit, dass die „... wegfallenden Rückwände durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den Nachbareigentümern wiederhergestellt.“ werden sollen. Wer trägt die Kosten hierfür? Ebenso stellt sich uns die Frage, wie unsere dann freiliegende und unverputzte Garagenrückwand gestaltet werden soll?

Ausdrücklich machen wir auch darauf aufmerksam, dass die bestehende grüne Sichtschutzwand zum Molkereigelände und zum Nachbarn Eisenhammerstraße 9 unser Eigentum ist, deren Erhalt wir ausdrücklich fordern.

3. Sichtschutz & Baumbestand

Nach den Plänen sollen die Gärten der Hausgruppe 141_I wesentlich höher liegen, 1,4 m höher als 141_k, mehr als 1m über unserem Grundstück (auch wenn sie im Grenzbereich durch Modellierung eine Differenz von weniger als 1,00 m einhalten wollen). In Ihrem Schreiben vom 31.07.2014 teilen Sie uns mit, dass als Sichtschutz Laubheckengehölze von mindestens 1,00 Meter Höhe gepflanzt werden sollen — sodass mittelfristig ein Sichtschutz gewährleistet werden kann.

Wir machen Sie hiermit darauf aufmerksam, dass bei dieser Höhe für einige Jahre definitiv kein Sichtschutz vorhanden sein wird! Die Nachbarn des Eckgrundstückes 141_I werden uneingeschränkte Sicht von oben herab auf unser Grundstück, unsere Terrasse, unser Wohnzimmer und somit unser Familienleben haben. Wir müssen der Planung hier energisch widersprechen!

Ein Sichtschutz kann in diesem besonderen Fall erst gewährleistet sein, wenn eine Höhe von ca. 1,8 m durch Hecke, Sträucher oder Bäume auf Ebene der Baugruppe 141_I erhalten oder gepflanzt wird. Dies war und ist ein wesentlicher Hinweis, wie er von der Anwohnerinitiative immer wieder genannt und erläutert wurde. Die Antwort der Stadt im Schreiben vom 31.07.2014, wonach von einer zusätzlichen Anpflanzung auf den privaten Grundstücken ab-

gesehen wird, um die „... Wahlfreiheit der individuelle Gestaltung des eigenen Gartens ..“ für die neuen Nachbarn zu wahren, empfinden wir in diesem Zusammenhang als Hohn.

Aufgrund der außerordentlich schwierigen Situation im Bereich unseres Hauses erbitten wir hier eine besondere Betrachtung, bitten wir die Reihenhaus AG eine Lösung zu finden!

Eine sehr einfache und kostengünstige Möglichkeit wäre es, die in diesem Bereich auf dem Molkereigelände wild gewachsenen Buchenheister im Grenzbereich der Grundstücke 141k bzw. 141_l zu unserem Grundstück zu erhalten bzw. die Terrassierung entsprechend um diese Bäume zu gestalten. Durch diese preisgünstige Lösung könnte im Zentrum der Häuser 141_k und 141_l, sowie Eisenhammerstraße 7e und 9 ein Sichtschutz erhalten bleiben, der zudem noch Vogelschutz bietet.

Sollte dies im Rahmen der Sanierung der alten Tankstelle nicht möglich sein, so bitten wir den Investor, freiwillig in diesem Bereich eine höhere Hecke anzupflanzen, um auch kurzfristig einen Sichtschutz zu ermöglichen. Auch möchten wir Sie bitten, statt Liguster hier Buche anzupflanzen, da diese bereits zu unserem Nachbarn besteht.

4. Abrissarbeiten & Steinbrecher

Es ist uns bekannt, dass manche Schuppen der Molkerei mit asbesthaltigen Eternitplatten bedeckt sind, so auch die Schuppen an unserer Grenze. Dieser bedarf als Sondermüll der speziellen Entsorgung. Wir erwarten eine entsprechende Handhabung, so dass kein Asbeststaub bei den Abrissarbeiten auf unser Haus und unseren Gemüsegarten gelangt.

Wir haben vor 2 Jahren unsere Hausfassaden neu renoviert und befürchten, dass durch die Abrissarbeiten generell mit erheblicher Staubentwicklung zu rechnen ist, besonders wenn der aus rotem Ziegel gebaute Schonstein abgerissen wird. Wer haftet für den Fall, dass unsere Hausfassaden gereinigt oder gar neu gestrichen werden müssen?

Da bei den Abrissarbeiten der alten Molkerei anfallender Schutt zum Ausfüllen des Geländes vorgesehen ist, machen wir Sie darauf aufmerksam, dass wir unter keinen Umständen damit einverstanden sind, einen Steinbrecher zur Zerkleinerung des Abbruchmaterials auf dem Gelände zu betreiben. Der dann entstehende Lärm und Staub wäre innerhalb eines Wohngebietes nicht zumutbar.



Wir bitten daher um rechtzeitige Informationen darüber, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Reihenfolge die Abrissarbeiten vorgenommen werden sollen



Vielen Dank!

5. Vermeidung von Lärm aufgrund dichter Bebauung

Das Verkehrsgutachten zur Bebauung geht insbesondere zu den Stoßzeiten von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf dem Gelände aus. Könnten Sie Sorge dafür tragen, dass durch geeigneten Fahrbahnbelag und/oder ein Schritttempo bzw. eine Spielstraße der zu erwartende Lärm reduziert werden kann?

6. Niederschlagswasser

Durch die enge Bebauung an unserer Grenze mit nur 3,30 m Abstand zu dem neuen Haus 141_k befürchten wir eine regelrechte Mulde die bei starken Niederschlägen das Wasser vom Berg enorm beschleunigt auf unser Grundstück und in unserer Haus führen könnte. Wir bitten Sie daher ausdrücklich dafür zu sorgen, dass eine Entwässerung dieses dauerhaft verhindern kann. Ebenso denken wir hier an unsere Nachbarn in der Eisenhammerstraße bis herunter zum Forstbachweg 27 - entlang der Hausgruppen 116_h, 116_i, 116_j, 141_k, 141_l bis 141m. Ebenso bitten wir dies bereits während der Bauarbeiten zu gewährleisten bevor das Gelände am Kanal angeschlossen ist.

7. Arten- und Vogelschutz

Als langjährige Anwohner der Siedlung haben wir seit einiger Zeit die Beobachtung gemacht, dass sich in der ehemaligen Molkerei Fledermäuse in Verbänden von mindestens 20 Tieren befinden. Da Fledermäuse unter Artenschutz stehen und nicht getötet werden dürfen, bitten wir um eine Lösung, die Tiere in andere Verbände umzusiedeln. Das Gleiche betrifft diverse Reptilien und Kleintiere die mittlerweile auf dem Gelände leben.

8. Grenzabstände und Grenzmarkierungen

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass der Bauinvestor die genauen Grenzen erfasst, durch Grenzpunkte markiert und alle erforderlichen Grenzabstände mindestens einhält.

Insgesamt möchten wir noch einmal betonen, dass wir mit der Bebauung als solche einverstanden sind, auch wenn wir den Umgang mit den vorhandenen Bäumen nicht gutheißen können. Wir möchten mit diesem Schreiben noch einmal auf unsere besondere Situation hinweisen und bitten um Kontakt durch die Reihenhaus AG und um das Gespräch für eine einvernehmliche Lösung. Wir bitten um eine schriftliche Antwort auf unser Anliegen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 12:

Zu 1:

Das Gelände im Bereich der geplanten Hausgruppe 141_k orientiert sich in der Höhe an dem Gelände der bestehenden Wagenhalle. Das geplante Erdgeschossniveau der Hausgruppe 141_k entspricht weitestgehend dem Erdgeschossniveau des genannten Gebäudes Eisenhammerstraße 7E. Im nordwestlichen Bereich bei den Garagen der Häuser Eisenhammerstraße 5d und 7e liegt der Höhenunterschied des Geländes bei max. 1 m. Im weiteren Grundstücksverlauf in südöstliche Richtung fällt das Gelände ab, so dass in diesem Bereich das Grundstück des Hauses Eisenhammerstraße 7e teilweise um bis zu 0,5 m höher liegt. Das Haus 141 mit 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss hat eine Traufhöhe von 6,14 m und eine Firsthöhe von 10,27 m. Hieraus ergibt sich eine erforderliche Abstandsfläche von max. 3,58 m. Die Giebelseite der Hausgruppe 141_k weist zur Grenze des Nachbargrundstückes des Hauses Eisenhammerstraße 7e einen Abstand von etwa 3,7 m auf und zum Gebäude selbst von etwa 9,3 m. Die Hausgruppe 141_k steht hierbei um 2,8 m in nordwestliche Richtung versetzt zum Haus Eisenhammerstraße 7e. Die geplante Hausgruppe und das Bestandshaus sind beide nach Südosten ausgerichtet. Unter Berücksichtigung der Gesamtabstände, der Einhaltung der gesetzlich notwendigen Abstandsflächen, der Lage der Gebäude zueinander, der Ausrichtung der Gebäude und der am Bestand orientierten Höhenentwicklung ist die Belüftung, Belichtung und Besonnung des Hauses Eisenhammerstraße 7e gewährleistet. Durch die Ausrichtung der beiden Gebäude und der Gesamtabstände zwischen dem Endhaus der Hausgruppe 141_k und der Eisenhammerstraße 7e ist auch ein ausreichender Sozialabstand sichergestellt. Eine Beeinträchtigung des Grundstückes Eisenhammerstraße 7e kann aus der Errichtung der geplanten Hausgruppe 141_k somit nicht abgeleitet werden.

Zu 2:

Die Einwendungen zu den grenzständigen Einbauten und Bepflanzungen beziehen sich nicht auf den erneut offengelegten Bebauungsplanentwurf mit Begründung, sondern sind Gegenstand der weiteren Bauplanung und erfordern nachbarrechtliche Absprachen und ggf. Regelungen. Dennoch wird wie folgt Stellung genommen: Sollte es im Zuge der Abbrucharbeiten an einem Objekt auf dem Nachbargrundstück oder in der Nähe zu Schaden kommen, stehen dem Geschädigten Schadensersatzansprüche gem. den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu. Da im Einzelfall auch das beauftragte Abbruchunternehmen oder andere Personen schadenersatzpflichtig sein können, erscheint eine generelle Verpflichtung der Vorhabenträgerin nicht zielführend. Auch bei einem Weiterkauf des Grundstückes oder Grundstücksteilen liegt die Haftung immer beim Verursacher.

Nach Auskunft der Vorhabenträgerin werden die durch den Abbruch der Wagenhalle wegfallenden Rückenwände des Gartenhäuschen, des Gartenschuppens und der Garage durch die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten in Abstimmung mit den Nachbareigentümern wiederhergestellt. Dies betrifft auch einen ggf. erforderlichen Verputz der Rückwände.

Zu 3:

Im Bereich des Gartens der Hausgruppe 141_I zum Grundstück des Hauses Eisenhammerstraße 7e wird durch die Abstufung des Geländes noch ein Höhenunterschied von ca. 0,70 bis 0,80 m erreicht, sodass auch hier die max. zulässige Höhe von 1,00 m unterschritten wird. Bei der festgesetzten Höhe der Hecken bzw. der Pflanzqualität (80-100cm) handelt es sich um eine Mindesthöhe, so dass mittelfristig ein Sichtschutz zwischen den Grundstücken der Reihenhausbebauung und den angrenzenden Nachbarn gewährleistet sein wird. Darüber hinausgehende einseitige Maßnahmen der Nachbarn sind hiervon unabhängig. Die Anregung zur Anpflanzung von Hainbuche anstelle von Liguster wird an die Vorhabenträgerin weitergegeben.

Zu 4:

Im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 wurden Untersuchungen zu Altlasten auf dem Gelände sowie zu Schadstoffen in den Gebäuden durchgeführt und die Gutachten zur Abstimmung dem Regierungspräsidium Kassel vorgelegt. Der Abbruch der Gebäude erfolgt dabei gemäß des Rückbau- und Entsorgungskonzeptes, wie in der Gebäudeschadstoffuntersuchung des Gutachterbüros CDM Smith Consult GmbH, Mannheim, Juni 2012 dargestellt. Hier sind für die Entsorgung von schwach gebundenen Asbestprodukten in Flachdichtungen von Rohrleitungen und Anlagen sowie von fest gebundenen Asbestprodukten in vereinzelt Dacheindeckungen entsprechende Maßnahmen zur Staubvermeidung in Form von Abklebung, Benetzung und Absaugung vorgesehen. Um die Staubentwicklung und -ausbreitung zu mindern, sind durch den Abbruchunternehmer Maßnahmen zur Berieselung, Befeuchtung oder Einhausung der Abbruchstelle durchzuführen. Sollte es dennoch zu einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke kommen, greifen die Schadenersatzansprüche gem. dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Für die Abbrucharbeiten und den Wiedereinbau ist die Verwendung eines Steinbrechers, entsprechend dem Stand der Technik zur Lärm- und Staubminderung, zur Zerkleinerung des Abbruchmaterials erforderlich, um einen Abtransport und erneute Anlieferung des Materials und den damit verbundenen zusätzlichen LKW-Verkehr und Kosten zu vermeiden. Um die Beeinträchtigungen der Nachbarn möglichst gering zu halten, wird der Einsatz der Baumaschinen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Abbruchantrag geprüft. Die Vorhabenträgerin hat eine Information der Grundstücksnachbarn über den zeitlichen und räumlichen Ablauf der Abbruch- und im Weiteren der Bauarbeiten bereits zugesagt.

Zu 5:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Straße ausgehend von dem Forstbachweg und der Kupferhammerstraße und dient neben der Erschließung der Wohnanlage auch als Spielstraße. Zur Verkehrsberuhigung ist im Bereich der Zufahrt vom Forstbachweg eine Verschwenkung der Fahrbahn vorgesehen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Gutachterbüros Modus Consult vom März 2013 und April 2014 werden auf der privaten Erschließung max. Emissionspegel von 40,7 dB(A) am Tag und 32 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden somit deutlich unterschritten, so dass weder in der Wohnanlage selbst oder an der Nachbarbebauung mit einer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu rechnen ist. Zudem ist durch die Lage der Erschließung innerhalb des Plangebietes gewährleistet, dass die Nachbargrundstücke durch die angrenzende geplante Reihenhausbebauung abgeschirmt werden.

Zu 6:

In Bezug auf die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist der § 26 Abs. 1 Hessisches Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen, welcher ausführt:

„Der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks müssen ihre baulichen Anlagen so einrichten, daß 1. Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft oder nach diesem abgeleitet wird, 2. Niederschlagswasser, das auf das eigene Grundstück tropft oder abgeleitet ist, nicht auf das Nachbargrundstück übertritt.“

Die ordnungsgemäße grundstücksbezogene Einleitung des Regenwassers ist somit gesetzlich geregelt. Alle Detailfragen der Entwässerung werden im Entwässerungsantrag im Rahmen des Bauantragsverfahrens zwischen KASSELWASSER und der Vorhabenträgerin abgestimmt. Die Entwässerung des Grundstücks ist auch während der Bauarbeiten zu gewährleisten.

Zu 7:

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der Beratungsgesellschaft Natur, Nackenheim vom Juli 2012 und April 2014 konnte eine aktuelle Inanspruchnahme / Nutzung der Bestandsgebäude durch Vögel, Fledermäuse oder Hornissen nicht nachgewiesen werden. Da eine zwischenzeitliche Nutzung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis auf Überprüfung der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Abriss oder Fällung aufgenommen, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände angemessen berücksichtigt werden können.

Zu 8:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Überprüfung der Umringsgrenzen des Plangebietes durch das Vermessungsbüro Müller durchgeführt. Nach Abbruch der Gebäude ist durch die Vorhabenträgerin die Beauftragung der Markierung der Grenzpunkte vorgesehen. Die Grenzabstände werden eingehalten bzw. unterliegen der Prüfung im Bauantragsverfahren.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Aufgestellt:

Deutsche Reihenhäuser AG

und Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Anlage 4

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“
Teil B – Text Stand 07.07.2015**

Änderungen/ Ergänzungen gegenüber dem Stand erneuten Offenlage/ Beteiligung vom 28.04.2014 sind gekennzeichnet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1. Im Reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (i. V .m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr.4) und Tankstellen (Nr.5) nicht zulässig (i. V .m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.3. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1. Die im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile (wie z.B. Vordächer) um bis zu 1,00 m und durch Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 4,00 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- 3.1. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung private "Erschließungsfläche"** sind folgende Nutzungen zulässig soweit sie den gemeinschaftlichen Zwecken des Reinen Wohngebietes dienen:
 - Nichtöffentliche Verkehrsanlagen wie Wohnwege und Zufahrten.
 - Leitungen zur internen Ver- und Entsorgung des Reinen Wohngebietes und zum Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze.
 - Unterirdische Nebenanlagen.
- 3.2. Stellplätze und Garagen sind im Reinen Wohngebiet nur in den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt)** zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 3.3. Die Errichtung von Abfallsammelplätzen ist im Reinen Wohngebiet nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung Abfallsammelplatz (GAb)** zulässig.
- 3.4. Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung Gemeinschaftsplatz (GP)** ist für die Bewohner des Reinen Wohngebietes als begrünter Gemein-

schaftsplatz mit Aufenthalts- und Spieleinrichtungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- 3.5. Anlagen und Gebäude, die der zentralen Versorgung des Reinen Wohngebietes mit Wärme und Elektrizität dienen (z.B. Zentrale Heiz- und Elektroanlagen, Blockheizkraftwerke) sowie Hausmeisterräume sind im Reinen Wohngebiet nur in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung Nahversorgung (NV)** zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

4. Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an drei Fassadenseiten wesentlich überschritten. Ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster ist nicht möglich. Nach DIN 4109/ Ausgabe 1989 liegt die Nordwestfassade im Lärmpegelbereich IV bzw. die Nordost- und die Südwestfassade im Lärmpegelbereich III.

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet sind für schutzbedürftige Räume Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen. Es sind die entsprechenden Nachweise über die Schalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Dachflächen) vorzulegen und einzuhalten. Sie müssen sich im betreffendem Lärmpegelbereich nach den Anforderungen der DIN 4109, Pkt. 5, und DIN 4109, Beiblatt 1, Ausgabe 1989, richten.

Schlaf- und Kinderzimmer sind zur der Lärmquelle abgewandten Südseite auszurichten (geeignete Grundrissorganisation für Wohn- und Schlafräume). Ist dies ausnahmsweise nicht möglich, sind die Fenster dieser Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die das Schalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern.

Ausnahmsweise ist eine Minderung der sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergebenden Bauschalldämm-Maße gekennzeichneten Bereichen zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

5. Grundstücksfreiflächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1. Innerhalb des Allgemeinen und Reinen Wohngebietes sind, abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, mindestens 40 % der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 10 % der Vegetationsflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste der Begründung zu bepflanzen.

- 5.2. Im Reinen Wohngebiet sind 35 standortgerechte, einheimische Laubbäume der Qualität 3 x v, Stm. 16-18 cm gem. Pflanzliste der Begründung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit in der Regel mindestens 2 m Breite und 6 qm Fläche je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

Bei Unterschreitung der Flächengröße und Mindestbreite ist als Wurzelraum für die Bäume ein Vegetationssubstrat von mind. 9 cbm pro Baum einzubringen.

- 5.3. Die festgesetzte Gemeinschaftsfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsplatz ist zu mindestens 30 % als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.4. Der Überhangstreifen der Stellplätze in Senkrechtaufstellung von 0,50 m ist im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet als Grünfläche zu gestalten und zu erhalten.
- 5.5. Flachdächer sind im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet als extensiv begrünte Flächen mit mind. 8 cm Substratauflage und standortgerechten Pflanzen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Bei ebenerdig zugänglichen Flachdächern kann die Fläche als begrünte Gemeinschaftsfläche für die Bewohner des Reinen Wohngebietes ausgebildet werden.
- 5.6. Im Reinen Wohngebiet sind die den äußeren Plangebietsgrenzen zugewandten Giebelfassaden durch Rank- oder Kletterpflanzen gem. Pflanzliste der Begründung flächig zu begrünen. Es sind mindestens zwei Kletter- oder Rankpflanzen pro lfdm zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Sonstige Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)

- 6.1. Im Reinen Wohngebiet sind von den festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 HBO)

- 7.1. Im Reinen Wohngebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen als Übergangsbereich zwischen Außen- und Innenraum im Sinne von Wintergärten, Loggien oder überdachten Freisitzen nicht zulässig.
- 7.2. Entlang der Plangebietsgrenzen sind Einfriedungen der Hausgrundstücke ausschließlich als standortgerechte, einheimische Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m oder als Stabmattenzäune in Kombination mit einer einseitigen Laubgehölzhecke mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig. Stabmattenzäune dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und mit einer Bodenfreiheit von 0,1 m errichtet werden. Pro laufenden Meter sind mindestens vier Heckenpflanzen in der Qualität 2 x v 80-100 cm gem. Pflanzliste der Begründung zu setzen. Eine Unterbrechung der Einfriedung durch Gartentore ist zulässig.
- 7.3. Die Standflächen für Abfallbehältnisse (Gemeinschaftsanlagen mit dem Zusatz „GAb“) sind einzufrieden und wahlweise als 1,50 m bis 2,00 m hohe Mauerscheiben, Beton- und / oder Metallkonstruktionen auszubilden. Es sind mindestens zwei Kletter- oder Rankpflanzen pro lfdm Wand gem. Pflanzliste der Begründung zu setzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.4. Dacheindeckungen für geneigte Dächer im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet sind nur in nicht glasierten oder nicht Licht reflektierenden Materialien zulässig.
- 7.5. Einmündungen und verkehrsgefährdete Bereiche sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.
- 7.6. Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Das Gebäude Forstbachweg 25 ist gem. § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal.

HINWEISE

1. Anzahl, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze sind unter Anwendung des § 2 Abs. 1 der „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ der Stadt Kassel im Durchführungsvertrag bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)“ in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Aufgrund früherer Nutzungen sowohl durch einen Molkereibetrieb als auch durch eine Farbenfabrik sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Untergrundverunreinigungen ermittelt worden. Das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz ist zu beteiligen. Die sich aus dem Altlastenverdacht ergebenden erforderlichen Maßnahmen sind im Vorfeld der Bebauung abzustimmen. Der Wiedereinbau von Materialien der Zuordnungsklasse \geq Z 2 ist nicht zulässig.
4. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen Eichwald und Tiefbrunnen Forst - Wasserwerk Bettenhausen - der Städtische Werke AG Kassel. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung (zweite Änderung und Neufassung) vom 18.05.2006 (StAnz. 27/2006, S. 1451) wird verwiesen. Gemäß § 3 Abs. 3, Ziffer 6 sind innerhalb der Schutzzone III größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherung verboten.
5. Im Plangebiet ist durch die vorherige gewerbliche Nutzung ein Betriebsbrunnen vorhanden. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Betriebsbrunnen ordnungsgemäß zurückzubauen. Sollte sich zudem bei den Bauarbeiten herausstellen, dass auch der Altbrunnen nicht ordnungsgemäß zurückgebaut wurde, ist dieser vor Fortsetzung der Bauarbeiten entsprechend der Vorschriften zurückzubauen. Der Rückbau des Bestandsbrunnen bzw. das weitere Vorgehen bei Vorfinden des Altbrunnens sind im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz abzustimmen.
6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Auf Flächen, in denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist die systematische Überprüfung (Sondierung nach Kampfmitteln ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.
7. Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Kassel oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

8. Die in der artenschutzrechtlichen Bewertung im Fachbeitrag Naturschutz (Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Juli 2012, Ergänzung April 2014) identifizierten potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind vor Abriss oder Fällung nochmals aktuell auf eventuellen Besatz zu überprüfen.
9. Die in den textlichen Festsetzungen und der Planbegründung angegebenen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 18005, DIN 4109 / Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin.
10. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV**) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes- Bodenschutzgesetz - BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Neufassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

- Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Neufassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Wassergesetz (**HWG**), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458).
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. I S. 290).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 270), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (**NachbG**) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631).
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

TEIL B - TEXT
SIEHE ANLAGE

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,31** Grundflächenzahl
- 0,6** Geschossflächenzahl

Erläuterungen		Beispiel	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	WR	II
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	0,3	0,6
Bauweise	-	0	-

3. Bauweise, Baugrenze

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

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

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

- Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung private Erschließungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

- GGa** Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen
- GSSt** Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- GAb** Zweckbestimmung: Gemeinschaftsabfallsammelplatz
- GP** Zweckbestimmung: Gemeinschaftsplatz
- NV** Zweckbestimmung: Nahversorgung
- Fassaden mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

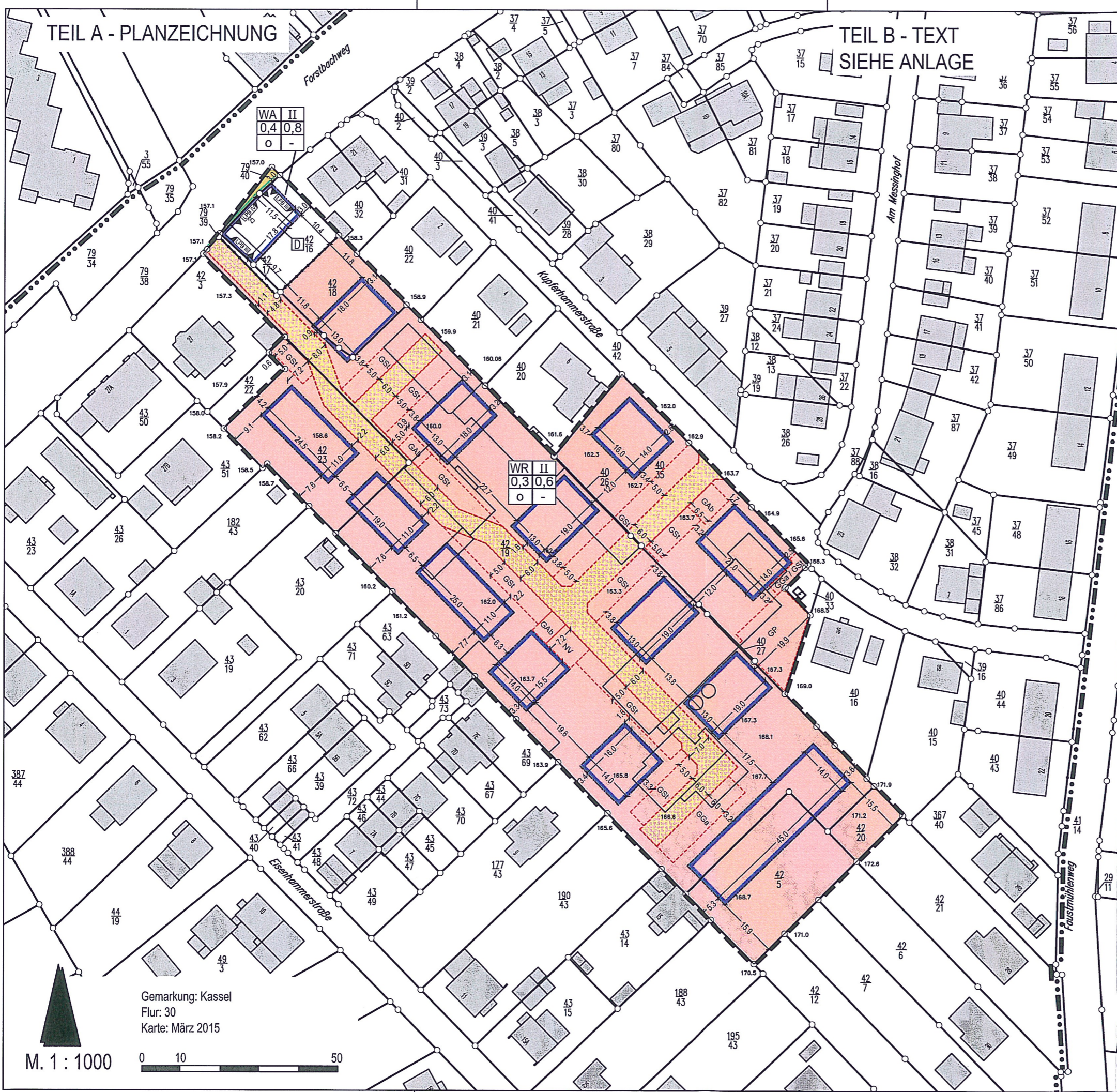
- [LPB III]** Bezeichnung der jeweils festgesetzten Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Vermaßung in Metern (z.B. 5,8 m)

- Nachrichtliche Übernahme
- Kulturdenkmal
- Planunterlagen
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Vorhandene Bebauung mit Kennzeichnung der Hausnummer
 - Bestandshöhen ü.N.N

Anlage 5
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Nr. VIII/3 "Kupferhammerstraße"

Kassel documenta Stadt

Entwurf
Stand: 07.07.2015



Gemarkung: Kassel
Flur: 30
Karte: März 2015

M. 1 : 1000



Kassel documenta Stadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ Stadtteil Forstfeld

Begründung

Stand 12.08.2015

Entwurf zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB



Deutsche Reihenhaus

Trägerin der Bauleitplanung

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Vorhabenträgerin / Bearbeitung

Deutsche Reihenhäuser AG

Pöller Kirchweg 99

51105 Köln

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.	Planverfahren	8
2.1	Art des Bebauungsplanes	8
2.2	Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB	8
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 und 4a BauGB	9
3.	Übergeordnete Planungen und Satzungen	10
3.1	Regionalplan Nordhessen	10
3.2	Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel	10
3.3	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel	11
3.4	Kommunale Entwicklungsplanung (KEP) des Zweckverbandes Raum Kassel Siedlungsrahmenkonzept 2015	11
3.5	Satzungen	11
4.	Bestandsbeschreibung	11
4.1	Städtebauliche Situation	11
4.2	Verkehrliche Erschließung	12
4.3	Umweltbelange	12
4.3.1	Boden und Wasser	12
4.3.2	Vegetationsstrukturen und Artenschutz	13
4.3.3	Lokalklima	15
4.3.4	Altlasten und Kampfmittel	15
4.3.5	Erholung- und Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild	16
4.3.6	Kultur- und Sachgüter	16
5.	Planvorhaben	18
5.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	18
5.2	Nutzungskonzept	21
5.3	Verkehrliche Erschließung	21
5.4	Ver- und Entsorgung	23
5.5	Verkehrslärm	25
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	30
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	30
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	30
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	31
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	32
6.1.4	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	32

6.1.5	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	32
6.1.6	Grundsücksfreiflächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
7.	Auswirkungen der Planung	35
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	35
7.1.1	Boden und Wasser	35
7.1.2	Vegetationsstrukturen und Artenschutz	35
7.1.3	Lokalklima	36
7.1.4	Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit	36
7.1.5	Erholung- und Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild	37
7.1.6	Kultur- und Sachgüter	37
7.2	Gesamtabwägung	37
8.	Städtebauliche Kenndaten	38
9.	Kosten und Finanzierung	38
10.	Bodenordnung	39
11.	Verzeichnis der Gutachten	39

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des seit 2005 brachgefallenen Betriebsgeländes der Molkerei an der Kupferhammerstraße zu schaffen. Ziel hierbei ist, entsprechend der durch Wohnen geprägten Umgebung, ein Wohngebiet zu entwickeln, welches breiten Bevölkerungsschichten die Bildung von Wohneigentum ermöglicht.

Durch die Umnutzung eines ehemals gewerblich genutzten Grundstückes in eine Wohnbaufläche in zentraler Lage des Stadtteil Forstfeldes wird dem städtebaulichen Grundsatz der nachhaltigen Innenentwicklung entsprochen. Dadurch kann die Inanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen am Stadtrand vermieden, die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser ausgelastet und Wohnraum in der Stadt geschaffen werden.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet der städtebauliche Entwurf des Bauträgers Deutsche Reihenhaus aus Köln, im Folgenden Vorhabenträgerin genannt. Der Entwurf bildet die städtebauliche Grundlage für die Errichtung von 53 Reiheneigenheimen in zweigeschossiger Bauweise.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht. Aufgrund der Größe des Plangebietes von 1,36 ha, der bewegten Topographie und der Vielzahl der Angrenzer ist das Vorhaben nicht auf Basis des § 34 BauGB entwickelbar. Um die Realisierung der von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnanlage zu ermöglichen, ist somit die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ liegt im Stadtteil Forstfeld und umfasst die Flurstücke 40/26, 40/27, 40/35, 42/5, 42/16, 42/17, 42/18, 42/19, 42/20, 42/23, 79/39 und 79/40, Flur 30, Gemarkung Kassel.

Das ca. 13.615 qm große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Straße Forstbachweg und das Grundstück Forstbachweg 27.
- im Nordosten durch die Grundstücke Forstbachweg 23, Kupferhammerstraße 2-6, 16 und 18, das Trafogebäude auf dem Flurstück 40/33 sowie die Kupferhammerstraße selbst.
- im Südosten durch die rückseitigen Gärten der Wohnbebauung Faustmühlenweg 28-34.
- im Südwesten durch die seitlichen und rückwärtigen Gartenbereiche der Wohnbebauung Forstbachweg 27b sowie Eisenhammerstraße 1-15 und 25.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Das Grundstück des ehemaligen Wohnhauses des Eigentümers der Molkerei (Forstbachweg 25, Flurstücke 42/16 und 42/17) wird aufgrund des bisherigen funktionalen Zusammenhangs mit dem Molkereigelände in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, ist aber nicht Bestandteil des geplanten Vorhabens.



Abb. 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3

1.3 Eigentumsverhältnisse

Zwischen der Vorhabenträgerin und dem Eigentümer der ehemaligen Privatmolkerei Lindenberg Kassel GmbH & Co.KG besteht ein Kaufvertrag über die Flurstücke 40/35, 42/5, 42/16, 42/17, 42/18, 42/19, 42/22, 42/23, 79/39 und 79/40 Flur 30, Gemarkung Kassel. Das Flurstück 42/22 mit einer Größe von ca. 128 qm wird nach Eigentumsübergang an die Vorhabenträgerin an den Eigentümer des Flurstückes 42/3, Flur 30, Gemarkung Kassel (Forstbachweg 27) weiterverkauft. Ein entsprechender Kaufvertrag wurde abgeschlossen.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches liegt ein Teil des Gehweges des Forstbachweges mit einer Fläche von ca. 32 qm auf privaten Grund. Für diesen und das unabhängig von der geplanten Wohnanlage stehende Grundstück des Hauses Forstbachweg 25 ist bereits eine Teilungsvermessung erfolgt. Die Flurstücke des Gehweges 79/39 und 79/40 werden nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 an die Stadt Kassel übertragen. Das Haus Forstbachweg 25 (Flurstücke 42/16 und 42/17) wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens von der Vorhabenträgerin veräußert.

Die Abstandsflächenbaulast zugunsten des Hauses Forstbachweg 25 (Flurstück 42/16) auf eigenem Grundstück (Flurstück 42/17) und der Zufahrt ins Plangebiet (42/19) bleibt weiter bestehen und wird durch die Planung nicht tangiert. Auch die Dienstbarkeit zugunsten des Flurstückes Nr. 40/33 (Trafogebäude) zum Erhalt der Stützmauer hat weiter Bestand bzw. wird bei Geländeänderungen entsprechend angepasst.

Daneben erfolgt durch die Vorhabenträgerin der Ankauf des Flurstückes 42/20, Flur 30, Gemarkung Kassel (Faustmühlenweg 28) mit einer Größe von ca. 177 qm. Ein Kaufvertrag wurde zwischen der Vorhabenträgerin und dem Eigentümer des Flurstückes abgeschlossen.

Die Flurstücke 40/26 (10qm) und 40/27 (7qm) liegen im Innenbereich des Molkereigeländes und werden durch Flurstücke dieser vollständig umschlossen. Bei der Regelung des Erbes Mitte der 1950er Jahre wurden die beiden Flurstücke 40/26 und 40/27 nicht auf die neuen Besitzer der Molkerei umgeschrieben. Die Gründe hierfür sind heute nicht mehr nachvollziehbar. Der im Grundbuch eingetragene Eigentümer ist verstorben, so dass die beiden Flurstücke gegenwärtig keinem Rechtsnachfolger zugeordnet werden können. Auch die Recherche der Erbverhältnisse zu diesen Flurstücken konnte keine Ergebnisse zur Eigentümerschaft hervorbringen.

Aufgrund der Sachlage, dass die beiden Flurstücke seit mehr als 30 Jahren eine wirtschaftliche Einheit mit der Molkerei gebildet haben (u.a. Überbauung durch Bestandsgebäude), wird zum Eigentumsübergang der beiden Flurstücke an die insolvente Molkerei gegenwärtig auf Antrag der Insolvenzverwaltung ein Aufgebotsverfahren gem. § 927 BGB durch das Amtsgericht Kassel durchgeführt. Nach erfolgreichem Verfahrensabschluss könnten die beiden Flurstücke rechtlich in das Eigentum der Molkerei überführt werden und dann von der Vorhabenträgerin erworben werden.

Das Aufgebotsverfahren wird voraussichtlich bis zum Ende des 1. Quartals 2016 dauern. Nach Abstimmung zwischen der Stadtplanung der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin soll nun parallel dazu das Bauleitplanverfahren zum Satzungsbeschluss geführt werden.

2. Planverfahren

2.1 Art des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.2 Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB

Das zu überplanende Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsbestandes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnbebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen.

Durch die Nutzbarmachung der brachliegenden Fläche und die damit einhergehende Inanspruchnahme vorhandener Erschließungsstrukturen wird eine nachhaltige Innentwicklung gefördert.

Voraussetzung für die Anwendung des §13a BauGB ist des Weiteren, dass die zulässige überbaubare Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Schwellenwert von 20.000 qm nicht überschreitet.

Für das Plangebiet wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und im Reinen Wohngebiet eine GRZ von 0,30 festgesetzt. Bei einer Wohnbaufläche von 475 qm bzw. 13.108 qm ist damit eine Grundfläche von 4.122 qm zulässig ($475 \text{ qm} \times 0,4 + 13.108 \text{ qm} \times 0,30 = 4.122 \text{ qm}$).

Der Grenzwert nach § 13a BauGB von 20.000 qm wird demnach deutlich unterschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich. Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung beinhaltet keine Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind im Gebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen. Diese Voraussetzung zur Anwendung von § 13a BauGB ist somit auch erfüllt.

Des Weiteren ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich: Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind nicht zu bilanzieren oder auszugleichen.

Folglich entfallen im beschleunigten Verfahren die Verfahrensbestandteile der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten (§ 4c BauGB), erfolgt im beschleunigten Verfahren ebenfalls nicht.

Gleichwohl wird eine Betrachtung der Umweltbelange in Kapitel 4 und 7 vorgenommen.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 und 4a BauGB

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde abgesehen. Die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden bei einem Termin am 23.02.2012 über die Grundzüge der Planung informiert.

Am 27.05.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel den Aufstellungsbeschluss gefasst und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ zugestimmt.

In der Zeit vom 10.06. bis einschließlich 12.07.2013 erfolgte die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Seitens der Bürgerschaft wurden in 267 Stellungnahmen (hiervon ein gleichlautendes Schreiben von 66 Personen und ein weiteres gleichlautendes Schreiben von 163 Personen) grundsätzliche Bedenken zu folgenden Aspekten vorgebracht: zur Bebauungsdichte, zum Stellplatznachweis, zum Erhalt von Bäumen, zur Aufschüttung des Plangebietes, zur Entwässerung sowie zur Altlastensituation. Die Berücksichtigung der Anregungen zum Maß der Bebauung, zur Topografie und zur Anzahl der Stellplätze erforderte die Überarbeitung des Städtebaulichen Konzeptes und des Bebauungsplanentwurfes. Durch diese Änderungen war eine erneute Offenlage erforderlich.

Von Seiten der Fachämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden redaktionelle Hinweise sowie Anregungen zu folgenden Aspekten mitgeteilt: Grundwasserschutz und Altlasten, artenschutzrechtliche und grünordnerische Belange, Bodenordnung, vorbeugender Brandschutz, Spielflächen, Erschließung, Entwässerung, Immissionsschutz und Energieeffizienz. Den Anregungen wurden mehrheitlich berücksichtigt.

Der Beschluss über die erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wurde am 21.07.2014 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gefasst. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 04.08. bis einschließlich 05.09.2014. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden drei Stellungnahmen eingereicht mit Anregungen zur Anordnung der Gebäude, zum Erhalt von Vegetation, zum Artenschutz, zur Anzahl von Stellplätzen, zur Entwässerung und zum Abbruch vorgebracht. Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt, es ergab sich daraus aber kein Erfordernis zur Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Aus der parallel durchgeführten Beteiligung der Fachämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden neben redaktionellen Hinweisen auch Anregungen zur Energieversorgung, zur Bodenordnung, zu Artenschutz und Vegetation, Brand- und Immissionsschutz sowie zum nachfolgenden Bauablauf gegeben. Den Stellungnahmen wurde mehrheitlich gefolgt. Hieraus ergaben sich nur Ergänzungen und Änderungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. diese wurden als Regelung mit in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Insgesamt berühren die vorgenommenen Änderungen nicht die Grundzüge der Planung. Eine erneute Offenlage ist daher nicht erforderlich. Die Änderungen gegenüber dem Entwurf zur erneuten Offenlage/ Beteiligung vom 28.04.2014 sind in der Begründung und den textlichen Festsetzungen gekennzeichnet.

3. Übergeordnete Planungen und Satzungen

3.1 Regionalplan Nordhessen

Der Regionalplan Nordhessen aus dem Jahre 2010 weist den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus. Im Ziel 3 des Abschnittes 3.1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung definiert der Regionalplan, dass die Nutzung bislang un bebauter Flächen sowie die Reaktivierung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen vorrangig vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen am Ortsrand bzw. in den „Vorranggebieten Siedlung Planung“ oder „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung“ erfolgen sollte.

Die städtebaulichen Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen somit den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung.

3.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan setzt im Unterschied dazu für die gemischte Baufläche „Allgemeines Wohngebiet“ und „Reines Wohngebiet“ fest.



Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2009 des Zweckverbandes Raum Kassel.

Durch die Planungsabsicht im Bereich der gemischten Baufläche des FNP ein Wohngebiet zu entwickeln, wird der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur entsprochen und zum anderen wird die angrenzende vorhandene Wohnbebauung sinnvoll fortgeführt.

Der Flächennutzungsplan kann bei Bebauungsplanverfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Ein FNP-Änderungsverfahren ist unter Berücksichtigung der oben genannten Gründe somit nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird berichtigt.

3.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel

Im Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel aus dem Jahre 2007 ist das Plangebiet dem Siedlungsgebiet Forstfeld / Lindenberg zugeordnet. Dieses ist beschrieben als großes Wohngebiet unterschiedlicher Struktur zwischen Wahlebach- und Losseniederung mit vorwiegender Ein-, Mehrfamilien- und Reihenhausbebauung sowie örtlich begrenztem Geschosswohnungsbau. Als Naturräume werden der Wahlebach am südlichen Rand des Siedlungsgebietes, der Wahlebachgrünzug sowie verschiedene Quartiers- und Spielplätze genannt. Das Plangebiet ist Teil der Zone III des Wasserschutzgebietes Bettenhausen.

Als Leitbild / Ziel definiert der Landschaftsplan u.a. für das Siedlungsgebiet Forstfeld / Lindenberg die Weiterentwicklung als überwiegend gut durchgrüntes, vorwiegend durch gartengeprägte Siedlungsformen bestimmtes Wohngebiet mit hohen Freiraumqualitäten sowie die Sicherung und Weiterentwicklung begrünter Straßen.

Das geplante Vorhaben einer Reihenhausbebauung innerhalb eines durch Wohnen geprägten Quartiers, trägt zur Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes bei, da durch die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen und mit Altlasten kontaminierten Brachfläche eine homogene und damit nachhaltige Flächennutzung umgesetzt wird.

Für den Forstbachweg sind als konkrete Maßnahme ergänzende Baumanpflanzungen zur Aufwertung der Quartiersstraße vorgesehen. Der Teilbereich des Bebauungsplanes am Forstbachweg, der als öffentliche Verkehrsfläche planfestgesetzt ist, wird als Gehweg genutzt. Baumanpflanzungen sind in diesem Bereich nicht umsetzbar.

3.4 Kommunale Entwicklungsplanung (KEP) des Zweckverbandes Raum Kassel Siedlungsrahmenkonzept 2015

Im Siedlungsrahmenkonzept 2015 des Zweckverbandes Raum Kassel sind als weitere Flächenpotentiale Wohn- und Mischbauflächen genannt, die grundsätzlich bebaubar sind. Diese werden als ein erhebliches Entwicklungspotential gesehen, dass einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollte, da dies dem Ziel der Innentwicklung und Nachverdichtung entspricht.

3.5 Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

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

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Das Planungsbiet liegt 5 km südöstlich von der Kasseler Innenstadt entfernt und befindet sich inmitten eines Wohngebietes, dass südöstlich des Forstbachweges mit zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut ist. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich eine städtische Kindertagesstätte, das Gelände der ehemaligen Heinrich-Steul-Schule und der Stadtteiltreff „Haus Forstbachweg“. Diese werden von einem sechsgeschossigen Hochhauskomplex gesäumt.

Im Plangebiet selbst war bis 2005 die Privatmolkerei Lindenberg ansässig. Seither konnte die Fläche keiner neuen Nutzung zugeführt bzw. keine Nachnutzung für die Betriebs- und Verwaltungsgebäude gefunden werden. Innerhalb des umgebenden Wohngebietes bildet das Molkereigelände einen Fremdkörper, der stark durch Vandalismus an den Gebäuden und brachgefallene sowie vermüllte Freiflächen gekennzeichnet ist.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird das zweigeschossige Mehrfamilienhaus (Forstbachweg 25) mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Prägend für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Umgebung ist das Ansteigen des Geländes in südöstliche Richtung. So liegt die Einfahrt in das Plangebiet am Forstbachweg bei ca. 157,1 m über Normalhöhennull (ü. NN) und an der südöstlichen Grundstücksgrenze bei ca. 173,0 m ü. NN. Dies entspricht einem Höhenunterschied von 15,9 m bzw. 6,9 % auf einer Strecke von 230 m. In südwestliche Richtung fällt das Gelände des Geltungsbereiches um ca. einen halben Meter ab.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kupferhammerstraße und den Forstbachweg an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Über den Forstbachweg erfolgt der Anschluss an die Leipziger Straße (B7), über welche die Möglichkeit der Weiterfahrt in das Stadtzentrum bzw. zur Autobahn A7 gegeben ist.

In 400 m Entfernung in nordöstlicher Richtung des Plangebietes liegt die Haltestelle Lindenberg, die von zwei Tramlinien, zwei Buslinien und vereinzelt von der Regiotram angeeignet wird. In südwestlicher Richtung liegt an der Ochshäuser Straße die Haltestelle Forstbachweg mit einer zusätzlichen Busverbindung. Die Fahrtzeit vom Plangebiet in die Innenstadt beträgt ca. 15 Minuten, zum Bahnhof Wilhelmshöhe ca. 30 Minuten.

4.3 Umweltbelange

4.3.1 Boden und Wasser

Die Erkundung der Baugrundverhältnisse durch das Büro CDM Smith, Mannheim von Juni 2012 hat ergeben, dass unter den in der oberen Bodenschicht anzutreffenden bis zu ca. 3 m dicken Auffüllungen Schluffe in vereinzelt Wechsellagen mit Kiesen und Sanden folgen. Die Auffüllungen bestehen im Wesentlichen aus schluffig-kiesigen Sanden. Bei der Boden-sondierung bis 6,00 m Tiefe wurde kein Grundwasser angetroffen.

Entsprechend der ergänzten Biotopkartierung der Beratungsgesellschaft Natur, Nackenheim vom April 2014 sind etwa 6150 qm bzw. 45 % des Plangebietes durch die vorhandene Bebauung und die befestigten Flächen weitestgehend oder vollständig versiegelt.

Trotz der Veränderung des natürlichen Bodens durch Auffüllungen und das Vorkommen von Bodenverunreinigungen (vgl. Abschnitt 4.3.4) sind durch den für eine innerstädtische Fläche geringen Versiegelungsgrad des Plangebietes die Voraussetzungen für die Lebensraumfunktion des Bodens und die Grundwasser-Neubildung mit Einschränkungen gegeben.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes, im hinteren Bereich des ehemaligen Produktionsgebäudes, wurde bei der Begehung durch das Gutachterbüro CDM Smith ein etwa 80 m tiefer Betriebsbrunnen angetroffen (vgl. CDM Smith Consult GmbH: Umwelttechnische Bewertung des Standortes in Hinblick auf eine Nutzung als Wohnbebauung, Mannheim Juni 2012). Im Bereich des Altbrunnens vor 1960 befindet sich eine Betondecke, sodass gegenwärtig keine Aussage zu seinem Zustand getroffen werden kann.

Der Rückbau des Bestandsbrunnens bzw. das weitere Vorgehen bei Vorfinden des Altbrunnens ist im Vorfeld durch die Vorhabenträgerin mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis ist mit in die Textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen Eichwald und Tiefbrunnen Forst - Wasserwerk Bettenhausen -der Städtische Werke AG Kassel. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung (zweite Änderung und Neufassung) vom 18.05.2006 (StAnz. 27/2006, S. 1451) wird verwiesen. Gemäß § 3 Abs. 3, Ziffer 6 sind innerhalb der Schutzzone III größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherung verboten.

4.3.2 Vegetationsstrukturen und Artenschutz

Die teil- bzw. vollversiegelten Flächen des Plangebietes konzentrieren sich auf die direkte Umgebung der Hauptgebäude sowie auf die Zufahrten ausgehend vom Forstbachweg und der Kupferhammerstraße.

Der nördlich an die Hauptbetriebsfläche angrenzende Bereich ist geprägt durch Ruderalfluren meist trockener Standorte sowie durch Schotterflächen. Die weiteren unbebauten Flächen östlich und westlich der Erschließung zum Forstbachweg sind überformt durch ausdauernde Ruderalfluren (Gras- und Strauchstrukturen).

Auch die südlich der Hauptbetriebsfläche gelegenen Grundstücksflächen weisen eine Besiedlung durch Ruderalfluren auf. Besonderheit in diesem Gebiet ist das Vorhandensein einer ausgeprägten Hainbuchenhecke. Das durch die Vorhabenträgerin angekaufte Flurstück 42/20 (Faustmühlenweg 28) ist als Grabeland (gärtnerische Nutzung) klassifiziert. Zwischen dem Hauptbetriebsgebäude und den Verwaltungsgebäuden liegt eine weitere kleine Fläche mit einer Ruderalflur, die durch die Ansiedlung von Koniferen gekennzeichnet ist. Insgesamt haben die Ruderalfluren mit etwa 6.970 qm einen Anteil von 51 % an der Gesamtfläche des Plangebietes und entsprechen damit fast der versiegelten Fläche des Plangebietes.

Innerhalb des Planbereiches sind mehrere Obst- und Laubbäume (u.a. Zwetsche, Apfel, Pappel, Säuleneiche und Walnuss) vorhanden, welche teilweise eine eingeschränkte Vitalität aufweisen. Bei der Gesamtbetrachtung aller 31 Bäume im Plangebiet werden im Fachbeitrag Naturschutz des Gutachterbüros Beratungsgesellschaft Natur Nackenheim (Juli 2012, ergänzt im April 2014) nur 18 Bäume als alterungsfähig eingestuft. Von den 14 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel fallenden Bäumen weisen 7 Bäume eine eingeschränkte Vitalität auf. Betroffen hiervon sind die 6 Pappeln, bei denen ein Verdacht auf Brüchigkeit besteht. Die kleinere der beiden Säuleneichen beim Haus Forstbachweg 25 weist zudem einen starken Pilzbefall auf.

Entlang der Plangebietsgrenzen bestehen im gegenwärtigen Bestand zum Plangebiet grenznah auf den Nachbargrundstücken umfangreiche Baum- und Heckenstrukturen. Hier sind die grenzständigen Hecken der Häuser Forstbachweg 27 und 27b sowie der Eisenhammerstraße 1 - 7e sowie die Baumanpflanzungen der Kupferhammerstraße 4, 6 und 16 zu nennen. Der Erhalt der grenznahen bzw. grenzständigen Baum- und Heckenstrukturen wird in der Bauausführung berücksichtigt.

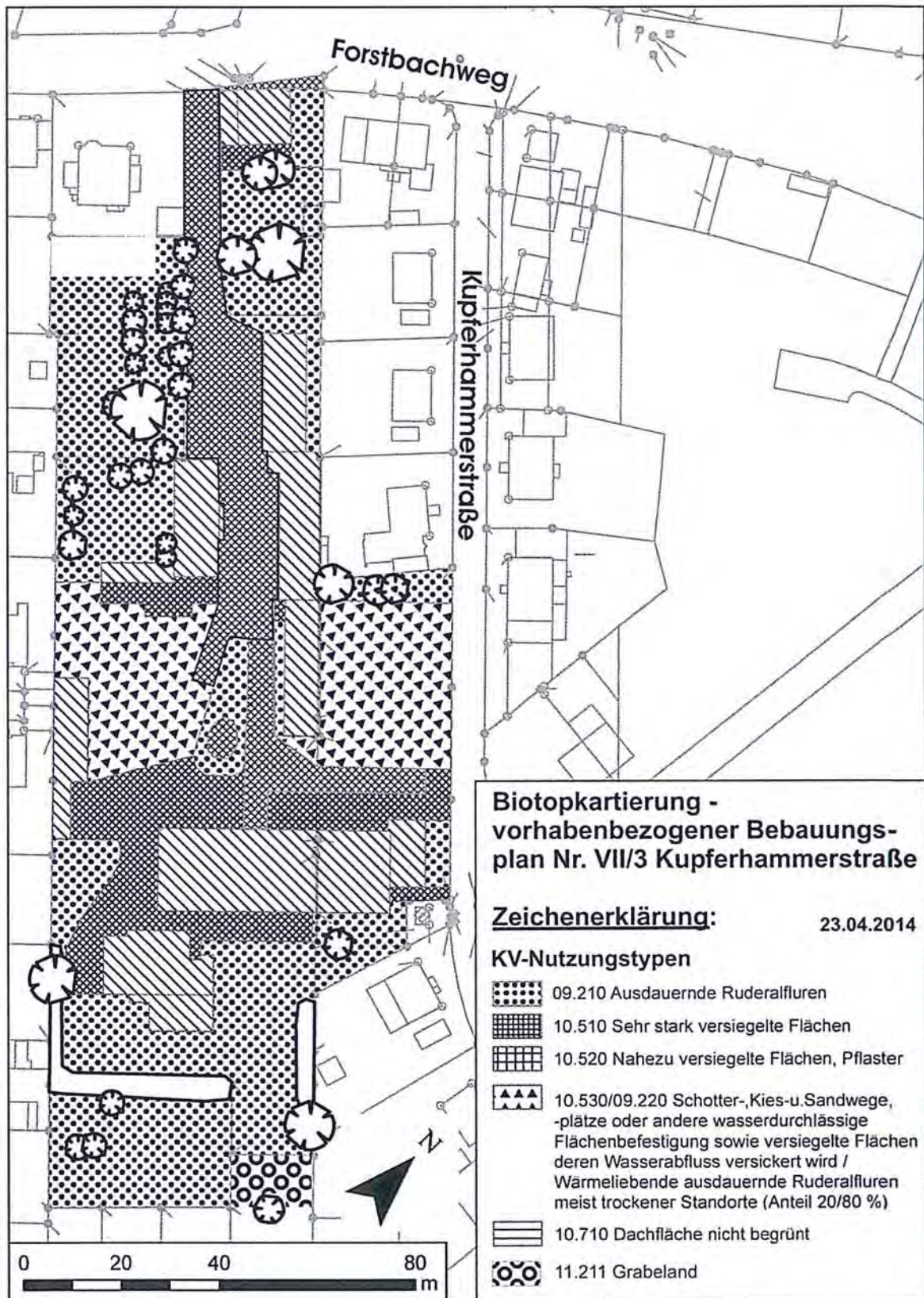


Abb. 3 Biotopkartierung Bestand, Beratungsgesellschaft Natur, Nackenheim, April 2014.

Das Gelände wurde durch den Fachgutachter dahingehend untersucht, ob gesetzlich geschützte Tiere die vorhandenen Gebäude oder Bäume als Lebens- und / oder Brutstätte nutzen.

Wie dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen ist, konnten keine Hinweise auf eine Nutzung der Bäume und Gebäude durch Vögel (Nester oder Nistmaterial) oder Fledermäuse (Kotspuren) entdeckt werden. Auch Hornissennester konnten nicht nachgewiesen werden. Neu- und Spontanbesiedlungen durch Heckenbrüter oder einzelne Fledermäuse während der Vegetationsperiode sind allerdings jederzeit möglich. Zudem könnten Fledermäuse das Gelände zur Nahrungssuche aufsuchen.

Dennoch kann eine zwischenzeitliche Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um eine Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren bei Abriss oder Fällung zu vermeiden, ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass vor Abriss oder Fällung die in der artenschutzrechtlichen Bewertung im Fachbeitrag Naturschutz identifizierten potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nochmals aktuell auf eventuellen Besatz zu überprüfen sind.

Das Plangebiet entfaltet somit nur eine eingeschränkte Relevanz für Flora und Fauna.

4.3.3 Lokalklima

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt gemäß der Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel 2009 in einem Bereich mit Überwärmungspotenzial (Kategorie 4) im Grenzbereich zu einem Überwärmungsgebiet (Kategorie 5). Die Kategorien 4 und 5 umfassen baulich geprägte Gebiete mit viel Vegetation in den Freiräumen bzw. Bereiche mit dichter Bebauung und wenig Vegetation in den Freiräumen. Zonen mit besonderen lokalklimatischen Funktionen (z.B. Kaltluftentstehung oder -abfluss) kommen im Plangebiet nicht vor. Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Stadtklima ist gering.

4.3.4 Altlasten und Kampfmittel

Die Umwelttechnische Untersuchung des Bodens (CDM Smith, Mannheim, Juni 2012) konnte im Plangebiet den bestehenden Altlastenverdacht aufgrund der Vornutzung des Grundstückes als Molkerei und Lackfabrik bestätigen.

Im Bereich der Bodenauffüllungen (vgl. Abschnitt 4.3.1) wurden abfallrechtlich relevante Konzentrationen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen. Zudem wurde im Bereich der ehemaligen tanktechnischen Einrichtungen (südwestlich des Hauptfabrikationsgebäudes) das Vorhandensein von Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) belegt. Die Belastungen entsprechen der Zuordnungsklasse Z 1.1 bis > Z2 der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall vom 06.11. 1997. Materialien der Zuordnungsklasse Z 1 können eingeschränkt in wasserdurchlässiger Bauweise verwendet werden. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel Dezernat 31.1 -Grundwasserschutz, Wasserversorgung ist ein Einbau von Materialien der Zuordnungsklasse \geq Z2 nicht zulässig.

Für die oberflächennahen Auffüllungen für Teilbereiche des Plangebietes kommt es für den Wirkungspfad Boden \rightarrow Mensch zu einer Überschreitung der Prüfwerte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und für Wohngebiete für den Parameter Benzo(a)pyren.

In Hinblick auf den Wirkungspfad Boden \rightarrow Grundwasser ist aktuell keine Umweltgefährdung abzuleiten. Eine zukünftige Verlagerung von Schadstoffen in tiefere Bodenbereiche nach erfolgter Entsiegelung, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Vor Baubeginn ist in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 -Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz- eine Sanierung der festgestellten Bodenverunreinigungen durchzuführen. Die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Aufgrund der Altlastensituation wird auf die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster für Stellplätze und private Verkehrsflächen abgesehen. Die Planung zur Verwendung des Niederschlagswassers wird im Rahmen des Entwässerungsantrages zum Baugenehmigungsverfahren weiter konkretisiert.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen liegt. Die durch das Büro Consulting-Engineers-Göttig, Worms im Mai 2012 durchgeführte Kampfmitteldetektion hat keine Kampfmittelfunde ergeben. Da jedoch Kampfmittelfunde jeglicher Art nicht vollständig ausgeschlossen werden können, wird der Hinweis aufgenommen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt.

4.3.5 Erholung- und Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild

Aufgrund seiner Vornutzung als Gewerbestandort besaß und besitzt das heute brachgefallene Gelände keine Bedeutung im Sinne einer Erholungs- und Freiraumnutzung für die Öffentlichkeit.

Die Gebäude der ehemaligen Molkerei sind Relikte einer vergangenen Zeit und geben damit dem Stadtbild einen Charakter. Durch die Innenlage des Molkereigeländes innerhalb eines Wohngebietes können die Gebäude in ihrer Gesamtheit aber nur von der Kupferhammerstraße aus erfasst werden. Prägend für das Straßenbild sind sie somit nicht. Zudem sind die Gebäude durch den mittlerweile zehnjährigen Leerstand stark beeinträchtigt und dadurch nicht bis wenig erhaltenswert (siehe hierzu ausführlich Abschnitt 4.3.6).

4.3.6 Kultur- und Sachgüter

Die Verwaltungs- und Betriebsgebäude der aufgegebenen Molkerei sowie das sich am Forstbachweg 25 befindende zweigeschossige Mehrfamilienhaus wurden im September 2012 von der Oberen Denkmalschutzbehörde des Landes Hessens in die vorläufige Denkmalliste aufgenommen. In der Begründung hierzu heißt es, dass die Gebäude eine Sachgesamtheit als Beispiel der Industriearchitektur der 1950er Jahre bilden.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens hat die Obere Denkmalschutzbehörde von einem Erhalt des Verwaltungsgebäudes und einem Großteil der Nebengebäude Abstand genommen. Im Folgenden wurde geprüft, ob ein Erhalt des Hauptbetriebsgebäudes, des Trafohauses und des Schornsteines technisch und wirtschaftlich möglich ist. Hierfür wurde im Januar 2013 eine bautechnische Bewertung der Gebäudesubstanz durch das Büro CDM Smith, Mannheim vorgenommen.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die Gebäude nach ingenieurtechnischer Einschätzung zwar bis auf den Schornstein weitgehend standsicher sind, aber umfangreiche bautechnische Mängel aufweisen, die einen (Teil-) Rückbau bzw. eine Erneuerung erfordern würden. Neben den bautechnischen Sachverhalten stellen sich für eine Neunutzung u.a. Fragen nach der Bauphysik, dem Brandschutz und dem Umgang mit den vorhandenen Gebäudeschadstoffen.

So weist die innere Tragkonstruktion des Hauptbetriebsgebäudes aus Stahlstützen eine starke Korrosion auf, die eine großteilige Erneuerung erfordern würde. Auch die Dacheindeckung und der Dachaufbau des Hauptgebäudes sind marode und wären bei einer Neunutzung vollständig zu ersetzen. Zudem wären die tragenden Decken aus statischen und brandschutztechnischen Gründen zu erneuern. Grundsätzlich wurde festgestellt, dass - nach der heutigen Vorschriftenlage - das Gebäude hinsichtlich Wärme-, Brand- und Schallschutz völlig unzureichend ausgebildet ist.

Neben den schon angeführten Punkten steht einer Umnutzung der Bestandsgebäude zum Wohnen ferner entgegen, dass die Grundrisse der Gebäude u.a. mit umfangreichen Garagengeschossen, teilweise geschlossenen Fassaden ohne Fensteröffnungen, enorm großen Rauminnenflächen und Raumhöhen von teilweise nur 2,20 m ausgestattet sind. Sie sind somit primär für die gewerbliche Nutzung zugeschnitten und nicht mit den heutigen Wohnansprüchen vereinbar.

Zudem weist die Gebäudeschadstoffuntersuchung des Büros CDM Smith, Mannheim vom Juni 2012 in allen Betriebs- und Verwaltungsgebäude u.a. Asbest, Öle / Farben und Lacke sowie teerhaltige Materialien auf.

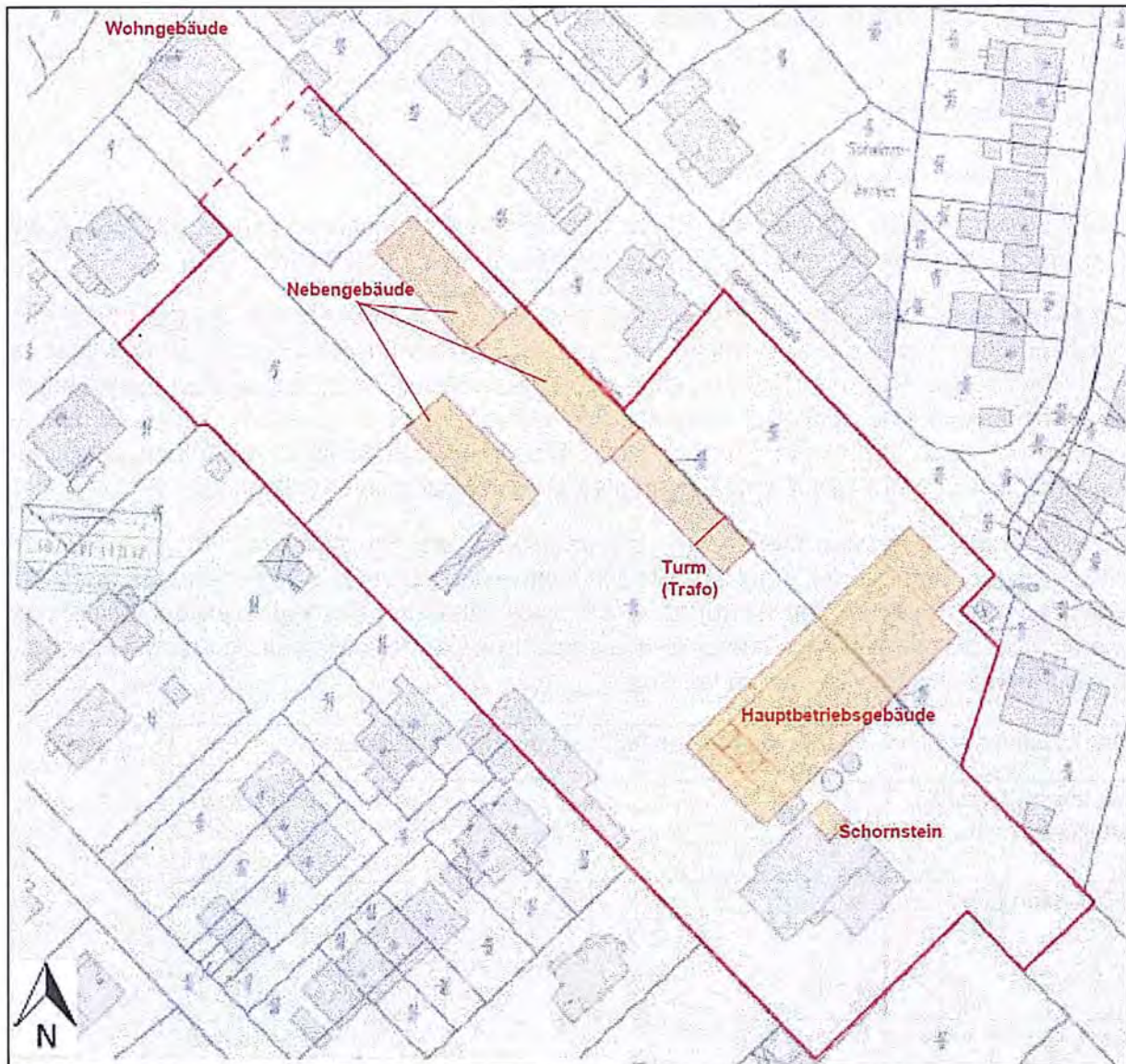


Abb. 4 Lage der Bestandsgebäude.

Da der Schornstein größtenteils baufällig und seine Gesamtstandsicherheit fraglich ist, ist sein Erhalt inmitten eines Wohngebietes aus funktionalen, vor allem aber auch aus sicherheitstechnischen Gründen nicht möglich. Zwar weist das Trafohaus im Vergleich zu den anderen Bestandsbauten eine relativ gute Bausubstanz auf, aber durch seine ehemalige Funktion ist eine sinnvolle Nachnutzung - vor allem aufgrund des vollständigen Fehlens von Fenstern - nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung der genannten erforderlichen Umbau- und Sanierungsarbeiten ist ein Erhalt des Hauptbetriebsgebäudes durch Umnutzung zu Wohnzwecken als unwirtschaftlich zu beurteilen. Eine gewerbliche Umnutzung der Bestandsgebäude würde eine erneute Gemengelage mit den entsprechenden Konflikten durch Staub-, Geruchs- und Schallimmissionen schaffen. Auch der Erhalt des Schornsteines und des Trafohauses sind unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte und aufgrund fehlender Nachnutzungsmöglichkeiten als wirtschaftlich nicht tragfähig zu bewerten.

Auf Grundlage der dargestellten Sachverhalte hat die Obere Denkmalschutzbehörde des Landes Hessen mit Schreiben vom 20.03.2013 ihre Bedenken gegenüber dem Abbruch des Hauptbetriebsgebäudes, des Schornsteines und des Trafohauses zurückgestellt. Das Gebäude am Forstbachweg 25 wird erhalten und unter Denkmalschutz gestellt. Auswirkungen der Planung auf weitere Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

5. Planvorhaben

5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Vorhabenträgerin plant auf der Fläche des Reinen Wohngebietes von ca. 13.108 qm die Errichtung einer Wohnanlage mit 53 Reiheneigenheimen in offener Bauweise.

Die Hausgruppen 141_a und 141_b greifen die bestehende traufständige Bebauung entlang der Kupferhammerstraße auf. Entlang der gebietsinternen privaten Erschließungsstraße in Nordwest-Südost-Richtung sind sieben Hausgruppen giebelständig angeordnet, deren privaten Freibereiche eine südöstliche Ausrichtung aufweisen. Eine Ausnahme bilden die Hausgruppen 81_c, 81_e und 141_J welche zur Raumbildung des Stellplatzhofes bzw. der privaten Erschließungsstraße mit ihrer Eingangsseite nach Südosten orientiert sind.

Diesen Gebäudegruppen stehen die drei traufständigen Hausgruppen 116_h, 116_j und 116_k gegenüber. Mit der Ausrichtung nach Südwesten orientieren sich diese mit ihren privaten Freibereichen zu den Gärten der bereits bestehenden Bebauung an der Eisenhammerstraße. Zur südöstlichen Grenze des Grundstückes wird die Bebauung und die Erschließung durch die Hauszeile 141_m begrenzt.

Städtebauliche Rahmendaten des Vorhaben- und Erschließungsplanes	
Wohnanlage mit 53 Reihenhäusern	20 x Haus 81 11 x Haus 116 22 x Haus 141
Flächenangaben	Gesamtgrundstück 13.108 qm Private Erschließung 2.531 qm davon private Zuwegungen 835 qm Gemeinschaftsplatz 262 qm
Stellplatznachweis [1.5-fach]	71 Stellplätze [privat] davon 6 Besucherstellplätze [privat] 9 Garagen [privat] 120 Fahrradstellplätze [privat]
Anlagen / Flächen der Ver- und Entsorgung	1 Technikzentrale 3 Abfallsammelplätze
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,27 [0,57] [inkl. aller Erschließungsflächen] GFZ 0,43



Abb. 5 Vorhaben und Erschließungsplan, Deutsche Reihenhäuser Juli 2015

Das städtebauliche Konzept folgt dabei dem Verlauf der ansteigenden Topographie von Nordwest nach Südost. Dadurch kommt es zu einer Terrassierung der einzelnen Hausgruppen mit ihren Gärten bzw. zu Höhenversätzen innerhalb der Hausgruppen. Die Höhenversprünge zwischen bzw. innerhalb der Hausgruppen betragen dabei überwiegend etwa zwischen 0,3 m und 2,2 m. Die Erschließungsstraße im Verlauf von Nordwest nach Südost beginnt mit einer Steigung von ca. 2,6 % entsprechend der gegenwärtigen Zufahrt der Molkelei, um nicht in den Bestand des Hauses Forstbachweg 27 einzugreifen.

Im weiteren Verlauf wird die Steigung auf 4,3 bzw. 5,4 % erhöht, damit die Erschließung entsprechend der bestehenden Topographie abgewickelt werden kann. Die Erschließungsstraße ausgehend von der Kupferhammerstraße steigt leicht mit ca. 2,4 % in südwestliche Richtung an.

An der südöstlichen Grundstücksgrenze liegt das Eingangsniveau der Hausgruppe 141_m ca. 2,70 m über der angrenzenden internen Erschließungsstraße. Dieser Höhenversatz wird städtebaulich durch die der Hausgruppe vorgelagerten Garagen abgefangen. Im rückseitigen und seitlichen Gartenbereich dieser Hausgruppe kommt es gegenüber den Hausgartenflächen der Grundstücke Faustmühlenweg sowie den Hausgartenflächen der Grundstücke Kupferhammerstraße 16 und 18 zu einem Höhenunterschied von 2,00 m bis 4,80 m. Dieser steigt dabei in nordöstliche Richtung an und wird in dem Grünstreifen zu den Nachbarn als Böschung ausgebildet. Der verbleibende Höhenunterschied wird auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin durch eine Stützwand abgefangen.

Durch die erforderliche Terrassierung der Hausgruppen und der Ausbildung der Erschließung werden gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken am Forstbachweg, der Kupferhammerstraße und der Eisenhammerstraße teilweise Aufschüttungen des natürlichen Geländes von 0,30 bis zu 1,00 m erforderlich. Der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe (OKFFB) der Reihenhauszeilen zur jeweiligen Nachbargrenze beträgt bei Aufschüttungen max. 1,00 m. Ausgehend von der OKFFB der Reihenhauszeilen erfolgt eine Terrassierung der Privatgärten bzw. gemeinschaftlichen Grünflächen zur Nachbargrenze durch Treppen und Böschungen, sodass zu den Plangebietsgrenzen der Höhenunterschied deutlich verringert wird. Bedingt durch die Terrassierung liegt das Grundstück der Vorhabenträgerin in Teilabschnitten gegenüber den Nachbargrundstücken auch niveaugleich bzw. bis um 0,5 m tiefer. Der Erhalt von bestehenden grenznahen Bäumen, Sträuchern und Hecken wird hierdurch sichergestellt und in der Bauausführung berücksichtigt.

Die Ausrichtung der Hausgruppen mit drei bis neun Reiheneigenheimen ist so gewählt, dass bei 10 der 13 geplanten Reihenhausgruppen eine Südwest bzw. Südostausrichtung möglich ist. Es sollen folgende Häuser realisiert werden:

Haus 81 Lebensfreude	Wohnfläche 81 qm 2 Vollgeschosse Dachneigung 15°
Haus 116 Wohntraum	Wohnfläche 116 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 34°
Haus 141 Familienglück	Wohnfläche 141 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 35°

Die Reihenhäuser werden mit Satteldach, Garagen mit Flachdach ausgeführt. Eine Unterkellerung erfolgt nicht; stattdessen ist für jedes Reiheneigenheim ein Kellerersatzraum / Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 9 bzw. 7 qm vorgesehen.

Um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der Reihenhausanlage zu erzielen, werden Dachform und –farbe einheitlich ausgestaltet. Die Dachneigung entspricht dem für die jeweilige Reihenhausgruppe verwendeten Haus. Garagen werden mit Flachdächern ausgeführt. Des Weiteren wird zudem die Fassadenfarbgestaltung für den Wohnpark ganzheitlich konzipiert.

Da neben den Reiheneigenheimen und den Garagen insbesondere auch die Freiraumgestaltung das Erscheinungsbild einer Wohnanlage entscheidend prägt, werden Gartenhäuser, Zäune, Hecken zur Einfriedigung sowie Terrassentrennwände einheitlich durch die Vorhabenträgerin gestellt.

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen und der Begrünung der gemeinschaftlichen Stellplatzflächen und Abfallsammelanlagen auch einen Gemeinschaftsplatz mit einer Größe von etwa. 260 qm vor. Dieser liegt im südöstlichen Grundstücksbereich und wird als generationsübergreifende Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner des Reinen Wohngebietes ausgebildet. Besondere Berücksichtigung finden hierbei Spielmöglichkeiten für Kleinkinder.

5.2 Nutzungskonzept

In den Wohnanlagen der Vorhabenträgerin wird generell keine Realteilung, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser im Reinen Wohngebiet bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert.

Die geplanten gebietsinternen Straßen, die Zuwegungen zu den Reihenhäusern und der Abfallsammelplatz verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Straßen und Wegen, Pkw-Abstellflächen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Fließender Verkehr

Die Anbindung des Allgemeinen Wohngebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt unmittelbar über die angrenzende Straße Forstbachweg.

Für die Erschließung des Reinen Wohngebietes ist eine private Straße mit Zufahrt vom Forstbachweg bzw. von der Kupferhammerstraße vorgesehen. Eine Durchfahrbarkeit des Plangebietes zwischen den beiden öffentlichen Straßen ist somit möglich. Am südöstlichen Ende des Erschließungsstiches erfolgt eine Aufweitung des Straßenraumes auf 7,00m.

Hierdurch und durch die Möglichkeit des Zurücksetzens in den südlich abknickenden Stellplatzhof ist eine Wendemöglichkeit für PKW gegeben. Die fußläufige Anbindung der Hausgruppen erfolgt ausgehend von der privaten Verkehrsfläche. Der Charakter der internen Erschließung des Reinen Wohngebietes ist als Wohn- und Spielstraße privat. Diese dient ausschließlich den unmittelbaren Anliegern und soll im Eigentum der Wohneigentümergeinschaft verbleiben. Zur Verkehrsberuhigung ist im Bereich der Zufahrt vom Forstbachweg eine Verschwenkung der Fahrbahn vorgenommen.

Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über die Privatstraße ausgehend vom Forstbachweg oder der Kupferhammerstraße. Die Schleppkurven der Feuerwehr wurden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Im südöstlichen Stich ist an dessen Ende eine Aufstellfläche für die Feuerwehr mit einer Größe von 13,00 x 7,00 m vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Durch die räumliche Konzentration der Stellplätze und Garagen entlang der privaten Erschließung im Reinen Wohngebiet wird gewährleistet, dass größere zusammenhängende Teile des Wohngebietes weitestgehend autofrei bleiben. Dies dient der Entlastung vom Autoverkehr und dadurch der Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

Im Reinen Wohngebiet sind für die 53 geplanten Reiheneigenheime 80 PKW-Stellplätze und Garagen vorgesehen. Dies entspricht einem 1,5-fachen Stellplatznachweis je Wohneinheit (WE) und damit dem durchschnittlichen Stellplatzbedarf je Haushalt im Stadtgebiet Kassel; so sind in der Gesamtstadt durchschnittlich 1,47 Fahrzeuge je Haushalt vorhanden, im Stadtteil Forstfeld beträgt der Anteil der Fahrzeuge durchschnittlich 1,3 pro Haushalt.

Sechs der vorgesehenen Stellplätze werden für Besucher vorgehalten. Jedem Reiheneigenheim sind in unmittelbarer Nähe, überwiegend in den Vorgartenzonen, jeweils zwei Fahrradabstellplätze zugeordnet. Darüber hinaus entstehen innerhalb des Plangebietes auf Gemeinschaftsflächen weitere 14 Fahrradabstellplätze für Besucher.

Verkehrsaufkommen

Durch das geplante Wohngebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Im Folgenden ist eine Verkehrsabschätzung nach Bosserhoff (Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen: Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik Heft 53/1-2006, Wiesbaden 2006) dargestellt. Gegenüber der Verkehrsabschätzung zur 1. Offenlage wurde die Anzahl möglicher Bewohner pro Reihenhaushaus entsprechend der Hausgrößen ermittelt und zudem der Besucher- und Güterverkehr berücksichtigt, um eine differenziertere Prognose der Kfz-Fahrten/Tag zu erhalten.

Nach dem Ansatz von Bosserhoff wird aus der Zahl der Nutzer, der mittleren Wegehäufigkeit, dem Anteil der MIV-Nutzung zur Bewältigung der Wege und dem mittleren Besetzungsgrad der Fahrzeuge die zu erwartende Anzahl von Fahrten an einem Werktag bestimmt.

Für die Bewohner des Plangebietes inkl. Kinder werden folgende Werte angesetzt:

- Die Anzahl der Einwohner (EW) beträgt für das Reine Wohngebiet mit 53 Reihenhäusern durchschnittlich für das Haus mit 81 qm 2,0 EW/WE, für das Haus mit 116 qm 3,0 EW/WE und für das Haus mit 141 qm 4 EW/WE.
- Für Städte wird nach Bosserhoff eine Wegehäufigkeit von 3,5 - 4,0 Wege / Einwohner an Werktagen angesetzt. Für das Vorhaben wird eine mittlere Wegehäufigkeit von 3,8 Wege / Einwohner berücksichtigt.

- In Abhängigkeit von der Situation im Plangebiet beträgt der Anteil am Motorisierten Individualverkehr (Selbstfahrer oder Mitfahrer) für Einwohnerverkehr 30 -70 %. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der guten Anbindung an den ÖPNV ist der Anteil der Pkw-Nutzung als normal anzusetzen. Es wird von einem Anteil von 60 % ausgegangen.
- Der Besetzungsgrad beträgt für Bewohner standardmäßig 1,2 Personen/Pkw.

Demnach ergibt sich durch die Bewohner für das Wohngebiet mit 53 Reihenhäusern eine Anzahl von 161 Einwohnern mit 306 Kfz Fahrten/Tag.

Zusätzlich sind werktäglich mit einem Anteil von 30 % an der Bewohnerzahl außerdem 48 Besucher zu erwarten. Für diese wird von einem Anteil von 70 % am Motorisierten Individualverkehr und einem Besetzungsgrad von 1,3 ausgegangen. Der durch das Vorhaben entstehende Güterverkehr (u.a. Müllabfuhr, Post) wird mit 5 % entsprechend der Bewohneranzahl angesetzt. Hieraus ergeben sich weitere 53 Kfz Fahrten/Tag, sodass sich eine Gesamtsumme von 359 Kfz- Fahrten/Tag ergibt. Diese teilen sich in der Regel in Ziel- und Quellverkehr auf.

In den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR), der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Köln, sind normierte Tagesganglinien dargestellt. Nach diesen Angaben ist für die vor- und nachmittägliche Spitzenstunde mit folgenden Belastungen durch das Verkehrsaufkommen der Bewohner, Besucher und des Güterverkehrs zu rechnen:

- Morgens: Quellverkehr: 23 Fahrzeuge, Zielverkehr: 4 Fahrzeuge
- Nachmittag: Quellverkehr: 14 Fahrzeuge, Zielverkehr: 24 Fahrzeuge

Der Ziel- und Quellverkehr verteilt sich dabei auf die beiden Zufahrten Kupferhammerstraße und Forstbachweg. Bei der Annahme, dass sich der gesamte Verkehr aus dem Plangebiet über die beiden Zufahrten im Forstbachweg sammelt ist bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 7.400 Kfz/24 h mit einer Zunahme von 4,9 % zu rechnen.

Durch die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und –garagen werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen, dass im Reinen Wohngebiet ein ausreichendes Angebot an privaten Stellplätzen vorhanden ist.

5.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Energie und Wasser

Die Wärmeversorgung der Wohnanlage der Vorhabenträgerin erfolgt über ein gemeinsames Blockheizkraftwerk mit dem Energieträger Gas. Der durch die Wärmeerzeugung entstandene Strom dient der Eigenversorgung des Gebietes, bzw. wird bei produziertem Überschuss in das öffentliche Stromnetz eingespeist oder bei erforderlichem Restbezug zugekauft. Die Verteilung innerhalb der Hausgruppen wird durch ein eigen konzipiertes Nahwärme- und Stromverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Technischer Anleitung Lärm (TA Lärm) wird im Bauantragsverfahren nachgewiesen.

Aufgrund des hohen Wirkungsgrades der Brennwertechnik durch eine konstante Energieerzeugung ist dies ökologisch und ökonomisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses. Die Häuser erfüllen somit den „Effizienzhaus 70 / EnEV2009 – Standard“ der Energieeinsparverordnung und sind dadurch förderfähig.

Durch die beschriebene Kraft-Wärme-Koppelung wird die Vorgabe des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zur anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien bei der Errichtung von Neubauten berücksichtigt. Gemäß § 7 EEWärmeG (Ersatzmaßnahme) gilt die Pflicht zur anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien als erfüllt, wenn der Wärme- und Kältebedarf zu mindestens 50 % aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gedeckt wird. In den Wohnanlagen der Vorhabenträgerin wird der Wärmebedarf als Grundlast der Wohnanlage zu mindestens 60 % aus dem Blockheizkraftwerk gedeckt. Das Nahwärmenetz erfüllt dadurch die Förderkriterien der Bundesanstalt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

Die Versorgung mit Kaltwasser erfolgt ebenfalls durch ein eigenes Verteilernetz von der Technikzentrale aus zu den Übergabestationen der Wohneinheiten.

Der Anschluss an das Gas-, Wasser- und Stromnetz erfolgt über die Kupferhammerstraße. Die Leitungen sind in Abstimmung mit der Städtische Werke AG Kassel ausreichend für das geplante Bauvorhaben dimensioniert.

Versorgung mit Löschwasser

Am Rande des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt ein Hydrant vor dem Haus Forstbachweg Nr. 25 und ein weiterer Hydrant im Einmündungsbereich der Straßen Kupferhammerstraße / Am Messinghof. Gemäß schriftlicher Stellungnahme der Städtische Werke AG Kassel vom 25.10.2012 steht für das Plangebiet eine, nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, vorgesehene Löschwassermenge (Grundschutz) von 800l / min zur Verfügung.

Die geplante und bestehende Bebauung liegt innerhalb des von der Städtische Werke AG Kassel definierten 300 m Umkreises der Hydranten. Gemäß Rücksprache mit der Abteilung „Vorbeugender Brand- und Umweltschutz“ der Feuerwehr Kassel vom 07.11.2012 ist dies ausreichend.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser kann nach erfolgter Abstimmung mit dem Städtischen Eigenbetrieb KASSELWASSER in die Mischwasserkanalisation des Forstbachweges und der Kupferhammerstraße eingeleitet werden, soweit auf dem Grundstück keine Versickerung des Regenwassers erfolgt. Alle Detailfragen werden im Entwässerungsantrag im Rahmen des Bauantragsverfahrens zwischen KASSELWASSER und der Vorhabenträgerin abgestimmt.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind im Plangebiet drei gemeinschaftliche Sammelplätze entlang der inneren Erschließung vorgesehen. Sie sind so angeordnet, dass das Müllfahrzeug vom Forstbachweg bis zur Kupferhammerstraße bzw. auch in umgekehrter Richtung durch das Plangebiet fahren kann. Ein Wenden des Müllfahrzeuges im Plangebiet ist somit nicht erforderlich. So können Abfälle und Wertstoffe zentral gesammelt und von dort durch die Entsorgungsbetriebe abgefahren werden.

Die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen in den Vorgärten der Reihenhäuser entfällt, was zur Steigerung der Attraktivität und des äußeren Erscheinungsbildes des geplanten Baugebietes beiträgt.

5.5 Verkehrslärm

Im April 2014 wurde durch das Gutachterbüro Modus Consult, Karlsruhe, das schalltechnische Gutachten zur Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen ausgehend vom Forstbachweg, der Kupferhammerstraße und der Autobahn A7 überarbeitet. Bezüglich des Verkehrslärms wird insgesamt mit einer Verkehrsprognose 2025 gerechnet, die in Bezug auf die Autobahn A 7 deren Ausbau mit den erhöhten Lärmschutzwänden und die Verwendung von lärmarmem Fahrbahnbelag (Flüsterasphalt) berücksichtigt. Der Vergleich der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen vor und nach Ausbau der Autobahn A7 in den Gutachten März 2013 und April 2014 zeigt, dass in der Gesamtbetrachtung eine vergleichbare Bewertung erreicht wird.

Zudem wurde untersucht welche Auswirkungen der durch das Vorhaben entstehende Verkehr auf die Geräuschsituation an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes hat.

Die Beurteilung der geplanten Bebauung im Reinen Wohngebiet, der Bestandsbebauung im Allgemeinen Wohngebiet und der Umgebungsbebauung erfolgt anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 (Anwendung bei der Planung von Gebietsausweisungen) und der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) – Juni 1990 (Anwendung bei der Planung von Verkehrswegen).

Die Karten der Tag- und Nachtwerte stellen den Beurteilungspegel an den Fassaden im 1. Obergeschoss der geplanten Reihenhausgruppen sowie an den Bestandsgebäuden Forstbachweg 25 und 27 dar. Pegelbestimmend ist für den nordöstlichen Teil des Plangebietes der Forstbachweg und für den südöstlichen die Autobahn A 7.

Reines Wohngebiet

Im Reinen Wohngebiet wird der für die Gebietsart maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 von tags 50 dB(A) in den Außenwohnbereichen weitestgehend eingehalten bzw. vereinzelt sogar um bis zu 7 dB(A) unterschritten. Lediglich in den Außenwohnbereichen der 4 Häuser der Hausgruppe 81_c und an einer Wohneinheit der Hausgruppe 81_f kommt es zu einer Überschreitung um ca. 6 bzw. 2 dB(A).

Auch an den 132 Fassadenabschnitten der 13 geplanten Reihenhausgruppen kann dieser weitestgehend eingehalten werden. Nur an 25 Fassadenabschnitten kommt es zu einer Überschreitung des Orientierungswertes zwischen 0,1 und 5,6 dB(A).

Nachts kommt es hingegen überwiegend zu einer Überschreitung des Orientierungswertes von 40 dB(A) der DIN 18005 von 0,1 bis 6,9 dB(A). Eingehalten wird der Orientierungswert an 42 der insgesamt 132 Fassadenabschnitte.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für reine Wohngebiete werden aber an allen Hausgruppen eingehalten bzw. unterschritten.

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet kann auf der südöstlichen Seite der Bestandsbebauung der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags in den Außenwohnbereichen eingehalten werden. An den Fassaden selbst wird dieser nur an der südöstlichen, vom Forstbachweg abgewandten Gebäudeseite nicht überschritten.



Abb. 6 Verkehrslärm, Beurteilungspegel im 1. OG an den Fassaden bei Tag (Modus Consult, Karlsruhe, April 2014).

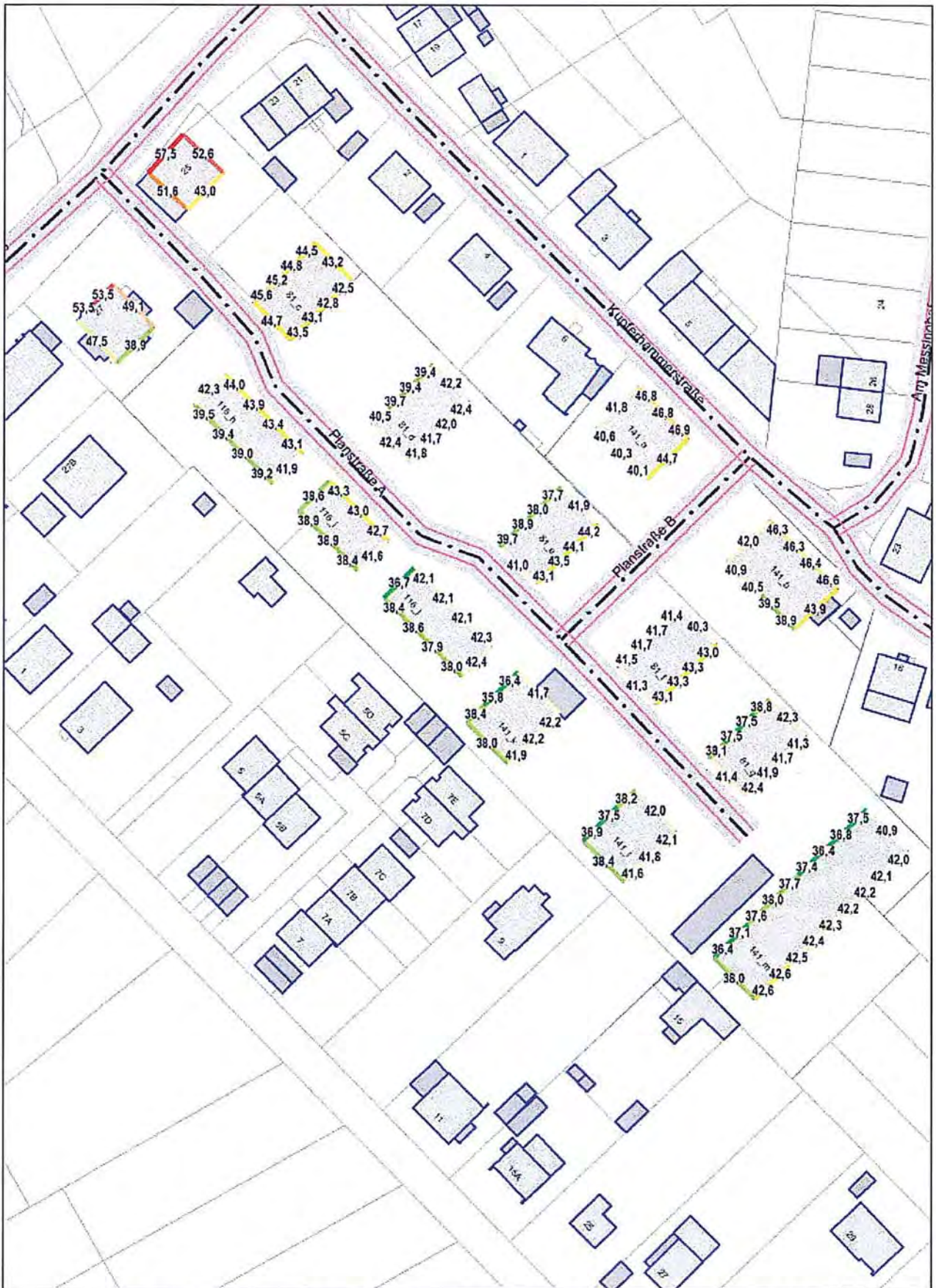


Abb. 7 Verkehrslärm, Beurteilungspegel im 1. OG an den Fassaden bei Nacht (Modus Consult, Karlsruhe, April 2014).

An den anderen drei Fassaden kommt es zu Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Diese betragen tags 5,8 bis 12,6 dB(A) und nachts 6,6 bis 13,3 dB(A). Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts können hier demnach nicht eingehalten werden.

Bestandsbebauung Forstbachweg und Kupferhammerstraße

Das geplante Vorhaben bedingt durch den Bewohner-, Besucher- und Güterverkehr ein Verkehrsaufkommen von 359 Kfz- Fahrten/Tag (siehe hierzu ausführlich Abschnitt 5.3), wodurch es zu einer Veränderung der Geräuschsituation der Straßen Forstbachweg und Kupferhammerstraße und der dort bestehenden Bebauung kommt.

Die schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros zeigt, dass es auf dem Forstbachweg nur zu einer geringfügigen Zunahme der Verkehrsemissionen um 0,2 dB(A) tags und 0,1 dB(A) nachts kommt.

Im Bereich der Kupferhammerstraße kommt es zu einer Zunahme tags- und nachts von 1,1 dB(A) und in der Straße Am Messinghof nördlich der Kupferhammerstraße von 1,2 dB(A) tags und 1,7 dB(A) nachts erreicht.

Max. wird im Teilabschnitt Kupferhammerstraße „östlich der Straße Am Messinghof“ ein Emissionspegel von 47,9 dB(A) tags und 37,9 dB(A) nachts erreicht. Für den Teilabschnitt der Straße Am Messinghof „nördlich der Kupferhammerstraße“ wird ein Emissionspegel von 37,1 dB(A) tags und 28,6 dB(A) nachts erreicht. Die Grenzwerte der 16 BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Allgemeine und Reine Wohngebiete werden somit an der Kupferhammerstraße und der Straße Am Messinghof deutlich unterschritten.

Für den Forstbachweg liegt zwar mit 60,8 dB(A) tags und 51,4 dB(A) nachts eine leichte Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV vor. Diese wäre aber auch ohne die Realisierung der Wohnanlage vorhanden. Zu einer erheblichen Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht von mehr als 3 dB(A) kommt es somit nicht. Daneben ist zu berücksichtigen, dass auch durch die ehemalige Nutzung der Molkerei Verkehr, insbesondere Schwerlastverkehr, erzeugt wurde.

Konfliktbewältigung

In der vorliegenden städtebaulichen Planung zur Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche unter Einbeziehung von Bestandsbebauung ist das Trennungsgebot des § 50 BImSchG abzuwägen mit den Zielen eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie einer nachhaltigen Innenentwicklung. Zur Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes wurden folgende Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit überprüft:

1. Maßnahmen an der Schallquelle
2. Aktive Schallschutzmaßnahmen
3. Optimierung der Gebäudestellung
4. Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Passiver Schallschutz)

Zu 1. Maßnahmen an der Schallquelle

Die Lärmimmissionen im Wohngebiet sind im Wesentlichen bedingt durch den Verkehr des Forstbachweges, der Autobahn A7 und in einem untergeordneten Maße auch durch die Kupferhammerstraße.

Auf der Autobahn A 7 wird absehbar eine lärmarme Straßenoberfläche (Flüsterasphalt) hergestellt werden. Bei Stadtstraßen mit einer Geschwindigkeit von max. 50 dB(A) hätte die Verwendung von Flüsterasphalt nur einen geringen Effekt, sodass für den Forstbachweg und die Kupferhammerstraße die zu erwartenden geringeren Emissionen in keinem Verhältnis zu den Kosten für Einbau und Wartung des Flüsterasphaltes stehen würden.

Aufgrund ihres Raumprofils bedingt die Kupferhammerstraße eine reduzierte Geschwindigkeit. Für den Forstbachweg würde die Einrichtung einer Tempo 30-Zone nur zu einer Pegelminderung von ca. 2 dB(A) führen. In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV als Maßstab für das Heranrücken von Straßenbauvorhaben an Allgemeine und Reine Wohngebiete im gesamten Reinen Wohngebiet eingehalten werden.

Zu 2: Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die Errichtung einer Lärmschutzwand, die eine hörbare Pegelminderung von mindestens 5 dB(A) erzielen sollte, ist aufgrund der diffusen Schalleinwirkung vom Forstbachweg und vor allem der Autobahn A 7 im Plangebiet nicht sinnvoll umsetzbar bzw. auch städtebaulich nicht wünschenswert.

Zu 3: Optimierung der Gebäudestellung

Eine Optimierung der Gebäudestellung ist sinnvoll im Bereich des Forstbachweges, um auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten geschützte Außenwohnbereiche zu schaffen. Dieses ist für das Bestandsgebäude (Forstbachweg 25) gegeben. Im Inneren des Plangebietes würde eine Optimierung der Gebäudestellung aufgrund der diffusen Schalleinwirkung nur bedingt eine Wirkung entfalten; hier soll dem ebenfalls verfolgten Ziel der passiven Nutzung von Solarenergie der Vorrang eingeräumt werden.

Zu 4: Passive Schallschutzmaßnahmen

Bezug nehmend auf die Berechnungsergebnisse des Schallgutachtens werden im Bebauungsplan zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend der Lärmpegelbereiche III und IV der DIN 4109 festgesetzt (siehe hierzu 6.1.5 Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume 1) und ähnliches
III	40	35	30
IV	45	40	35

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

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämmmaß (Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Schalltechnische Beurteilung

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird darauf verwiesen, dass sich die Orientierungswerte – insbesondere diejenigen für Allgemeine und Reine Wohngebiete – in manchen Fällen nicht einhalten lassen. Dies trifft auch für die vorliegende Situation zu, da das Plangebiet innerstädtisch im Einwirkungsbereich von Verkehrswegen liegt und vorbelastet ist. Die Einhaltung oder gar Unterschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Wie der Begriff „Orientierungswerte“ bereits aussagt, sind diese Werte keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte, sondern Zielwerte, die als Orientierungshilfe im Rahmen einer gerechten Abwägung herangezogen werden können.

So ist anerkannt, dass es mit dem Gebot der gerechten Abwägung vereinbar ist, neue Wohngebiete, die Lärmpegeln ausgesetzt sind, die deutlich über den Orientierungswerten liegen, auch dann auszuweisen, wenn durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden ein angemessener Schallschutz gewährleistet werden kann.

Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte (hier: insbesondere in der Nacht) steht der Ausweisung einer Wohnnutzung mit dem Schutzstatus eines Reinen und Allgemeinen Wohngebietes nicht grundsätzlich entgegen.

So schreibt die Kommentierung zum § 3 der BauNVO „Reine Wohngebiete“ „Dass das Nebeneinander von Wohnbereichen und (Fern-) Verkehrsstraßen bei verfestigter städtebaulicher Struktur oftmals nicht zu vermeiden sein wird und in diesen Fällen daraus keine Verletzung der Grundsätze der Bauleitplanung hergeleitet werden kann“ (Fickert / Fieseler (2002): Baunutzungsverordnung Kommentar S. 347. Stuttgart: Kohlhammer).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine innerstädtische bereits durch die Autobahn A7 und den Forstbachweg lärmvorbelastete gewerbliche Brachfläche. Die Umsetzung der möglichen Maßnahmen wurde - wie weiter oben ausgeführt - auf ihre Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit überprüft, mit dem Ergebnis, dass nur passive Maßnahmen an den Gebäuden umsetzbar sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Reinen Wohngebiet, welches den größten Teil des Geltungsbereiches einnimmt, der Orientierungswert der DIN 18005 tags an fast allen Fassaden und die Grenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts vollständig eingehalten werden und max. der Lärmpegelbereich II erreicht wird.

Damit wird für die Planungssituation beurteilt, dass die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachts und im geringen Umfang tags für das Reine Wohngebiet sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts für das Allgemeine Wohngebiet in der beschriebenen Größenordnung in Abwägung mit dem vorrangig verfolgten Zielen der Innen- und Brachflächenentwicklung vertretbar ist. Trotz Vorbelastung können mit den vorgesehenen Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches weitestgehend gewährleistet werden.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, auf der brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche ein Wohngebiet in verdichteter Bauweise zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu entwickeln.

Entsprechend der ausschließlich durch Wohnen geprägten Nachbargrundstücke wird die Nutzung im neu entstehenden Quartier auf das Wohnen beschränkt. Dieser Gebietstypik entspricht die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO.

Sonstige Festsetzung: Der für einen Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug wird für das Reine Wohngebiet entsprechend des § 12 Abs. 3a BauGB durch konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sichergestellt. Im Baugenehmigungsverfahren sind damit im Reinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig, welche den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag entsprechen.

Das Gebäude Forstbachweg 25 wird aufgrund der direkten Lage an der Straße und den damit verbundenen anderen Nutzungsmöglichkeiten sowie aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB festgesetzt.

Nutzungseinschränkungen

Im Reinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese der Zielsetzung der Bereitstellung von Wohnraum nicht entsprechen und auch die umgebende reine Wohnbebauung an der Kupferhammerstraße, der Eisenhammerstraße und dem Faustmühlenweg unverhältnismäßig belasten würden.

Die zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet entsprechen überwiegend dem in der BauNVO vorgesehenen Katalog. Abweichend davon sind die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese am durch Wohnen gekennzeichneten Standort, aufgrund der von ihnen ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen, als nicht standortverträglich zu bewerten sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 19 und 20 BauNVO begrenzt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 (WA) und von 0,3 (WR) entsprechen der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze für überbaubare Grundstücksflächen in Allgemeinen und Reinen Wohngebieten bzw. unterschreiten diese deutlich. Ergänzend ist festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf, um die Umsetzung des geplanten Vorhabens im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung zu gewährleisten.

Durch die Definition der zulässigen Grundfläche können auf Grundlage des Bebauungsplanes den Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen sowie gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird die Geschossflächenzahl auf maximal 0,8 (WA) und 0,6 (WR) sowie die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Dieses entspricht der angrenzenden Bestandsbebauung mit ein bis zwei Geschossen.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist entsprechend der vorherrschenden Bauweise der Umgebung und dem Vorhabenplan der Vorhabenträgerin mit Gebäudelängen bis maximal 45 m die offene Bauweise festgesetzt.

Die Größe und der Zuschnitt der Baugrenzen sind im Bereich des Reinen Wohngebietes so gewählt, dass eine Umsetzung der diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeption ermöglicht wird. Da die Dimensionierung der Baufenster unmittelbar auf die im Baukonzept dargestellten Hauptbaukörper bzw. auf den Bestand Bezug nimmt, wird generell festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer um bis zu 1,00 m und durch ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 4,00 m zulässig ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Baufenster so gefasst, dass die Bestandsbebauung Forstbachweg 25 innerhalb diesem liegt.

6.1.4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Im Reinen Wohngebiet sind die Flächen für Stellplätze und Garagen als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Die interne Erschließung des Plangebietes ist ebenfalls als Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Erschließungsfläche ausgewiesen. Zudem werden die Abfallsammelstellen, der Gemeinschaftsplatz sowie die Fläche der Gemeinschaftsanlage zur Versorgung mit Wärme und Strom / Hausmeisterraum als gemeinschaftliche Flächen definiert. Die Gemeinschaftsanlagen gehören als private Anlagen der künftigen Eigentümergemeinschaft der Reihenhausanlage.

Durch die Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit der Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen sowie Abfallsammelstellen in den definierten Flächen erfolgt eine räumliche Konzentration derselben entlang der privaten Erschließungsstraße. Dadurch können die privaten Freibereiche der Reiheneigenheime weitestgehend vom ruhenden Verkehr frei gehalten und die Anordnung von Einzeltonnen zur Abfallentsorgung in den Vorgärten vermieden werden.

Bei der Fläche der Gemeinschaftsanlage zur Versorgung mit Wärme und Strom / Hausmeisterraum handelt es sich um Einrichtungen, die dem gesamten Gebiet und nicht nur Einzelnutzern dienen. Daher werden zentral in der Mitte des Plangebietes eine Fläche zur Versorgung mit Wärme und Strom sowie die Möglichkeit zur Errichtung eines Hausmeisterraumes festgesetzt.

Die Definition des Gemeinschaftsplatzes dient als Begegnungs- und Aufenthaltsort für die Bewohner der Reihenhausanlage und trägt damit zur Erhöhung der Qualität des Wohnumfeldes bei.

6.1.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan zeigen, dass durch den Verkehrslärm des Forstbachweges im Allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 und ebenso die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge und der Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Allgemeinen Wohngebiet bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für schutzbedürftige Räume Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm festgesetzt. (Textliche Festsetzung 4.1).

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirksam ist, wenn diese geschlossen sind, muss die Lüftung von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, welche an den Fassaden der planfestgesetzten Lärmpegelbereiche III-IV liegen, durch eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erfolgen.

6.1.6 Grundstücksfreiflächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als vegetationsfähige Flächen mit einem Mindestanteil von 10% an Gehölzen, zur Ausbildung des Überhangsstreifens der Stellplätze als Grünfläche sowie der Begrünung von Flachdächern und Giebelfassaden werden der Versiegelungsgrad und die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens bzw. des Mikroklimas im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet beschränkt.

Zur ergänzenden Sicherstellung einer Mindestbegrünung des neuen Baugebietes sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Reine Wohngebiet Festsetzungen zur Anpflanzung von 35 Laubbäumen und zur Mindestbegrünung des Gemeinschaftsplatzes aufgenommen. Aufgrund der Höhenentwicklung im Plangebiet ergibt sich im südöstlichen Teil des Plangebietes die Situation, dass die Hausgruppe 141_m niveaugleich mit den Flachdächern der vorgelagerten Garagen ist. Um eine Nutzung durch die Bewohner des Reinen Wohngebietes zu ermöglichen, ist festgesetzt, dass bei ebenerdig zugänglichen Flachdächern die Fläche als begrünte Gemeinschaftsfläche ausgebildet werden kann.

Insgesamt tragen alle Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes bei. Bei Neupflanzungen sind Arten gemäß den nachfolgenden Auswahllisten der Begründung zu verwenden.

Pflanzliste zu den Textlichen Festsetzungen

Bäume

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Nordamerikanische Rotesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfen-Buche
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde
Ulmus lobel	Ulme
Obstbäume	Apfel, Birne, Mirabelle, Quitte, Zwetsche in alten, robusten Sorten, mind. Halbstammqualität

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche-Felsenbirne
Buddleja davidii in Sorten	Sommerflieder in Sorten
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Cotinus coggygria 'Royal Purple'	Purpur-Perückenstrauch
Forsythia x intermedia	Forsythie
Kerria japonica 'Pleniflora'	Gefüllter Ranunkelstrauch
Prunus serrulata 'Amanogawa'	Säulenkirsche 'Amanogawa'
Ribes sanguineum 'Atrorubens'	Blut-Johannisbeere
Spiraea x arguta	Brautspiere
Spiraea betulifolia	Birkenblättrige Spiere
Weigelia 'Eva Rathke'	Weigelie

Heckenpflanzen

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Rank- und Kletterpflanzen

Hedera helix in Sorten	Efeu in Sorten
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Dreispitz-Jungfernrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Euonymus fortunei 'Coloratus'	Kletter-Spindelstrauch

Bodendecker für Baumstandorte

Cotoneaster dammeri var. Radicans	Teppich Zwergmispel
Euonymus fortunei in Sorten	Kletterspindelstrauch in Sorten
Hypericum calycinum	Niedriges Johanniskraut
Pachysandra terminalis	Dickmännchen
Vinca minor	Kleines Immergrün
Astilbe Arendsii-Hybriden in Sorten	Prachtspieren in Sorten
Cornus canadensis	Teppich Hartriegel
Geranium macrorrhizum	Balkan Storchenschnabel
Lonicera nitida 'Maigrün'	Böschungsmyrthe 'Maigrün'
Rosa 'The Fairy'	Bodendeckerrose 'The Fairy'
Waldsteinia ternata	Teppich-Golderdbeere

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden durch § 81 HBO getragene Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen im Wohngebiet als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Bauvorschrift bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Zur Schaffung eines einheitlichen und harmonischen Gesamterscheinungsbildes des Wohnparks ist im Bebauungsplan die Höhe und Art der Einfriedung an den Plangebietsgrenzen festgesetzt. Für das Erscheinungsbild und die Durchgrünung des Reinen Wohngebietes werden zudem Festsetzungen zum Ausschluss von Loggien und Wintergärten sowie zur Einfriedung und Begrünung der Standflächen für Abfallbehältnisse getroffen.

Um keine Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn und der neuen Bewohner des Plangebietes durch Sonnenreflektion hervorzurufen, wird im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet festgesetzt, dass Dacheindeckungen nur in nicht glasierten oder nicht Licht reflektierenden Maßnahmen zulässig sind.

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z. B. die Telekom die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Angesichts der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet wird eine unterirdische Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt. Dadurch sollen Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes vermieden werden.

7. Auswirkungen der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund dessen ist eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB entbehrlich. Dennoch sind die erheblich betroffenen Umweltbelange zu prüfen und darzustellen.

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

7.1.1 Boden und Wasser

Gegenüber der vorhandenen Bebauung mit einem Anteil von 45 % an weitestgehend oder vollständig versiegelten Flächen ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Errichtung von baulichen Anlagen auf 40 % der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes und 30 % der Fläche des Reinen Wohngebietes (Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4). Weitere Versiegelungen ergeben sich aus den Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 der BauNVO für Nebenanlagen, Wege, Stellplätze, Garagen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedeuten somit eine höhere Versiegelung im Plangebiet von 15 % bzw. ca. 2000 qm gegenüber dem Bestand und damit einhergehend eine Verschlechterung der Lebensraumfunktion des Bodens und der Grundwasser-Neubildung. Demgegenüber steht die Verbesserung der Bodenqualität durch Sanierung der vorhandenen Altlasten bzw. des Aufbringens von unbelastetem Boden.

7.1.2 Vegetationsstrukturen und Artenschutz

Wie im vorangegangenen Abschnitt ausgeführt, kommt es durch die geplante Neubebauung zu einer zusätzlichen Versiegelung. Ferner sinkt durch die überwiegende Ausgestaltung der geplanten Freiflächen als arten- und strukturarme Hausgärten die ökologische Wertigkeit gegenüber den im Bestand vorhandenen Ruderalfluren. Auch die vorhandenen 31 Bestandsbäume mit teilweise eingeschränkter Vitalität können im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme nicht erhalten werden. Für diese sind entsprechende Ersatzmaßnahmen in Form von Neuanpflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs vorgesehen. Daneben ist festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen als vegetationsfähige Flächen mit mindestens

10 % Gehölzflächen herzustellen, Flachdächer, Giebelfassaden und Abfallsammelplätze zu begrünen sowie die Einfriedungen in Form von Hecken auszuführen ist.

Eine aktuelle Inanspruchnahme / Nutzung der Bestandsgebäude und deren umliegenden Flächen durch Vögel, Fledermäuse oder Hornissen konnte gutachterlich nicht nachgewiesen werden, wodurch keine direkten negativen Auswirkungen auf diese durch die Verwirklichung des Bauvorhabens zu erwarten sind. Indirekt kommt es jedoch zu einer Verringerung möglicher Nist- und Quartiersplätze, die durch die Anbringung von Nistkästen und die Begrünung zumindest teilweise ausgeglichen wird. Eine Nutzung des geplanten Bebauungsbereiches zur Nahrungssuche von Fledermäusen kann generell nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Größe der beanspruchten Fläche im Vergleich zu üblichen Aktionsradien der einheimischen Fledermausarten ist aber mit keinem Verlust essenzieller Jagdräume zu rechnen. Da eine zwischenzeitliche Nutzung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis auf Überprüfung der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Abriss oder Fällung aufgenommen.

7.1.3 Lokalklima

Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Begrünungsmaßnahmen ist anzunehmen, dass auch weiterhin eine Einstufung der Fläche in die Kategorie 4 und 5 der Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel 2009 für baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freibereichen bzw. Bereiche mit dichter Bebauung und wenig Vegetation in den Freiräumen erfolgt. Nachteilige Auswirkungen auf das Stadtklima sind daher, wenn überhaupt, nur in sehr geringen Umfang zu erwarten.

7.1.4 Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Für die geplante Umnutzung der Gewerbefläche zu einem Wohngebiet ist gemäß des Schreibens des Regierungspräsidium Kassel vom 26.02.2013 eine Sanierung der belasteten Teilbereiche sowie die Unterbrechung des Wirkungspfades Boden → Mensch durch das Aufbringen von unbelastetem Bodenmaterial in Bereiche von nicht versiegelten Flächen (Garten- und Grünflächen) erforderlich. Durch die Umsetzung der Maßnahmen ist eine Gefährdung der Bewohner des Plangebietes durch Altlasten ausgeschlossen. Auch eine gesundheitliche Beeinträchtigung der Bewohner durch die Verkehrslärmimmissionen des Forstbachweges und der Autobahn A7 ist durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen für das Allgemeine Wohngebiet nicht zu erwarten.

Für die Bewohner der angrenzenden bestehenden Bebauung verändert sich die räumliche Situation dahingehend, dass zwar einerseits durch die geplante Neubebauung eine höhere Dichte und ein Heranrücken der Bebauung an die Grundstücksgrenzen als gegenüber dem Bestand erfolgt, aber andererseits auch eine mögliche gewerbliche Nachnutzung und eine damit verbundene Lärmbeeinträchtigung aus einem Betriebsablauf des Geländes ausgeschlossen und die mit leerstehenden Gebäuden verbundenen Probleme wie z.B. Vandalismus und Vermüllung entfallen. Beeinträchtigungen durch Schall, Geruch und Staub sind durch das neue Wohnquartier, welches nur dem Wohnen dient, außer in der Bauphase nicht zu erwarten.

Wie in Abschnitt 5.3 beschrieben kommt es in der Spitzenstunde morgens maximal zu einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs um 23 bzw. 4 Fahrzeuge die sich auf die Zufahrten Kupferhammerstraße sowie Forstbachweg verteilen. Gemäß dieser Berechnung wird davon ausgegangen, dass die zusätzliche Verkehrsmenge aus dem Neubaugebiet von dem vorhandenen Straßensystem problemlos aufgenommen werden kann und es zu keiner wesent-

lichen zusätzlichen Belastung der Anlieger kommt. Die schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros (April 2014) zeigt auf, dass es durch das Verkehrsaufkommen auf dem Forstbachweg, und der Kupferhammerstraße zu keiner wesentlichen zusätzlichen Lärmbelastung kommt (siehe dazu ausführlich Abschnitt 5.5).

Auch Kapazitätsprobleme hinsichtlich des ruhenden Verkehrs werden aufgrund des geplanten 1,5-fachen Stellplatznachweises, der städtischen Lage des Plangebiets sowie der ÖPNV-Anbindung nicht erwartet.

7.1.5 Erholung- und Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild

Das Plangebiet bietet den zukünftigen Bewohnern eine Erholungs- und Freiraumnutzung vor allem durch die privaten Freiflächen der Reiheneigenheime und dem Gemeinschaftsplatz. Für die Allgemeinheit hat das Plangebiet heute wie auch in Zukunft keine Bedeutung für Erholung und Freizeit. Der Stadtteil Forstfeld selbst ist aber gut mit Grünflächen und Sportmöglichkeiten ausgestattet. Zudem schließen sich südöstlich der Autobahn Feld- und Wiesenstrukturen als öffentlich zugänglicher Freiraum an.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Widernutzbarmachung eines brachliegenden, durch Altlasten vorbelasteten und damit in seiner ökologischen Wertigkeit deutlich eingeschränkten Gewerbestandortes durch eine gartengeprägte Reihenhausbauung geschaffen. Durch die Umsetzung des Vorhabens kann somit ein städtebaulicher Missstand beseitigt und ein Beitrag zur Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung geleistet werden.

7.1.6 Kultur- und Sachgüter

Die Betriebs- und Verwaltungsgebäude der aufgegebenen Molkereieinutzung bilden nach Einschätzung der Oberen Denkmalbehörde eine Sachgesamtheit als Beispiel der Industriearchitektur der 1950er Jahre. Ein wirtschaftlich tragfähiger Erhalt ist wie in Abschnitt 4.3.6 ausgeführt aus Gründen der Bausubstanz, der vorhandenen Gebäudeschadstoffe, der Gebäudegrundrisse sowie der Lage in einem Wohngebiet und den damit verbundenen Konflikten bei einer gewerblichen Nutzung nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der genannten Punkte erscheint ein Erhalt der Molkereiegebäude unverhältnismäßig bzw. ein Abriss dieser vertretbar. Weitere Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

7.2 Gesamtabwägung

Die Berücksichtigung der vorliegenden Belange zur Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Belange des Umweltschutzes erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7 BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die konkurrierenden Belange

- Umnutzung ehemals gewerblicher Flächen zu einem Wohnquartier
- Schutz vor Lärmimmissionen
- Schutz und Erhalt von Grünflächen/ Vegetationsstrukturen und benachbarten wohnungsnahen Freiräumen

gegeneinander abzuwägen.

Die Eingriffe im Geltungsbereich sind erforderlich, um durch Umnutzung einer Gewerbebra-
che in einen Wohnstandort in zentraler und erschlossener Lage im Stadtteil Forstfeld die
Wohnraumversorgung und die Eigentumsbildung für Haushalte mit kleinen und mittleren
Einkommen zu gewährleisten. Die Bebauungsplan-Maßnahme entspricht insgesamt den
Zielen der Raumordnung.

Die Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind in den
Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen, vor allem

- zur Begrenzung des Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- zu den privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- zum Anpflanzen von Bäumen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr.
20 und 25a BauGB)
- zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch neue Versiegelun-
gen bzw. den Wegfall von Gehölzflächen / Laubbäumen können durch die vorgesehenen
grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet selbst, aber
auch im Umfeld können gewährleistet werden.

Bei Bebauungsplänen die auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt werden, sind die
Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB planungsrechtlich als vor der planerischen
Entscheidung erfolgt oder zulässig zu beurteilen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die Realisierung der geplanten Reihenhausbebauung führt zwar gegenüber dem Bestand zu
einer höheren Verdichtung, welche aber der innerstädtischen Lage angemessen ist. Im Sin-
ne eines nachhaltigen Umganges mit Grund und Boden sowie einer nachhaltigen Innenent-
wicklung ist der Revitalisierung dieser innerstädtischen Brachfläche Vorrang einzuräumen.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar. Erhebliche nachteilige
Umweltauswirkungen sind durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

8. Städtebauliche Kenndaten

Bebauungsplangebiet	ca. 13.615 qm
davon:	
Reines Wohngebiet	ca. 13.108 qm
davon Erschließungsfläche	1.701 qm
Allgemeines Wohngebiet.	ca. 475 qm
Straßenverkehrsfläche	32 qm

9. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Kassel entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des vorhabenbezoge-
nen Bebauungsplans keine Kosten. Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen-

den Kosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Die Übernahme der Kosten wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

10. Bodenordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bodenordnerische Maßnahmen gemäß § 80 ff BauGB bzw. vertragliche Grunderwerbsregelungen erforderlich:

- Die Flurstücke 79/39 und 79/40 — jeweils Flur 30, Gemarkung Kassel — mit einer Größe von insgesamt 32 m² sind als öffentlicher Gehweg ausgebaut worden. Diese Flurstücke sind von der Vorhabenträgerin an die Stadt Kassel zu übereignen.
- Für das Flurstück 42/22 mit einer Größe von ca. 128 qm besteht eine vertragliche Grunderwerbsregelung dahingehend, dass dieses durch die Vorhabenträgerin an den Eigentümer des Hauses Forstbachweg 27 veräußert wird.
- Vom Eigentümer des Flurstückes 42/20 besteht eine Grunderwerbsvereinbarung zum Ankauf einer Teilfläche mit einer Größe von ca. 177 qm durch die Vorhabenträgerin.
- Für die Flurstücke 40/26 und 40/27 wird ein Aufgebotsverfahren gem. § 927 BGB durchgeführt, um die Flächen im Grundbuch der Molkerei zuordnen zu können.

Für das Gebäude Forstbachweg 25 wurde bereits ein eigenes Grundstück mit den Flurstücken 42/16 und 42/17 gebildet.

11. Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Beratungsgesellschaft NATUR dbR: Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung zu Vögeln und Fledermäusen, Nackenheim Juli 2012, Ergänzung April 2014, Biotopkartierung, März 2013, Ergänzung April 2014.
- CDM Smith Consult GmbH: Baugrund- und Gründungsgutachten, Mannheim Juni 2012.
- CDM Smith Consult GmbH: Bauwerksbegehung mit bautechnischer Erstbewertung der Gebäudesubstanz, Mannheim Januar 2013.
- CDM Smith Consult GmbH: Gebäudeschadstoffuntersuchungen, Mannheim Juni 2012.
- CDM Smith Consult GmbH: Umwelttechnische Bewertung des Standortes in Hinblick auf eine Nutzung als Wohnbebauung, Mannheim Juni 2012.
- Modus Consult GmbH: Schalltechnisches Gutachten, Karlsruhe März 2013 und Überarbeitung April 2014.

bearbeitet:

Deutsche Reihenhäuser AG
Katja Heinz / Torben Rave
Poller Kirchweg 99
51105 Köln

Köln, 12.08.2015

(gez. Heinz)

aufgestellt:

Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Kassel, 12.08.2015

(gez. Mohr)

Vorlage Nr. 101.17.1921

14. Dezember 2015
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/11 "Martini-Quartier"
(Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Mitberichtersteller/-in:

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Bereich der ehemaligen Martini-Brauerei, die im Süden durch die Kölnische Straße, im Westen durch die Umlandstraße, im Norden durch die Emmerichstraße und im Osten durch die Hardenbergstraße begrenzt wird, soll ein Bebauungsplan gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt werden. Die Brauereifläche wird künftig nicht mehr für die gewerbliche Nutzung benötigt. Sie soll entsprechend der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Kasseler Stadtgebiet zu einem Wohnquartier umgenutzt und entwickelt werden.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), ein Übersichtsplan (Anlage 2) und das städtebauliche Konzept (Anlage 3) sind beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 10.12.2015 und 14.12.2015 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/ 11 „Martini-Quartier“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Bestand und Planungsanlass

Das zwischen Kölnischer Straße und Emmerichstraße sowie Uhlandstraße und Hardenbergstraße im Kasseler Stadtteil Vorderer Westen gelegene Plangebiet wird zum überwiegenden Teil gewerblich durch die Martini-Brauerei und in Teilen – am westlichen Rand entlang der Uhlandstraße – wohnbaulich genutzt. Der seit 1895 in der Kölnischen Straße bestehende Brauerei-Standort ist gegenwärtig auf Produktionskapazitäten von 500.000 Hektolitern pro Jahr ausgelegt, der Bierausstoß liegt jedoch seit Jahren deutlich unter diesem Wert. Aufgrund der technischen Weiterentwicklung und der Anforderungen an effiziente Produktion plant die Brauerei – dem aktuellen Nachfragepotenzial entsprechend – eine Reduzierung der Kapazitäten sowie Modernisierung und Umbau zum Brauhaus mit Gastronomie, um die seit 1997 als Tochterunternehmen der Einbecker Brauhaus AG geführte lokale Biermarke zu stärken und zu sichern. Im Zuge einer von der Brauerei beauftragten städtebaulichen Voruntersuchung wurden unterschiedliche Entwicklungsoptionen geprüft und gutachterlich hinsichtlich möglicher Konflikte aufgrund von Geruchs- und Lärmemissionen bewertet. Insbesondere aufgrund der im Rahmen dieser Untersuchungen dargelegten schalltechnischen und organisatorischen Anforderungen, wird von Seiten der Brauerei von einer Neuentwicklung eines Erlebnis-Brauhauses bzw. Brauerei mit Gastronomie am vorhandenen Standort abgesehen. Stattdessen werden gegenwärtig Alternativstandorte innerhalb des Stadtgebietes untersucht, um den Brauereibetrieb und die geplante Entwicklung eines Brauhauses künftig an anderer Stelle zu realisieren, der Standort an der Kölnischen Straße wird aufgegeben.

Die Standortaufgabe eröffnet die Chance, das bislang vorwiegend industriell-gewerblich genutzte Gelände umzustrukturieren, um einen Wohnstandort neu zu entwickeln, der durch ein möglichst breites und differenziertes Angebotsspektrum, unterschiedliche Wohnungsmarktsegmente bedarfsgerecht bedienen kann. Aufgrund der Größe des Umstrukturierungsgebietes mit angrenzenden Wohnnutzungen und erforderlicher infrastruktureller Anbindung der geplanten Nutzungen besteht ein Planungserfordernis, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Gegenwärtiges Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung entsprechend der dargestellten Art der baulichen Nutzung nachrichtlich anzupassen.

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“. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Sicherung der Umstrukturierung der Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen angestrebt.

Das Plangebiet grenzt westlich an den Geltungsbereich des seit 1995 rechtsgültigen Bebauungsplans II/26 "Kölnische Straße", der für die Flächen zwischen Uhland- und Schenkendorfstraße allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit viergeschossiger Bebauung und hohen – für die vorhandenen blockartigen Strukturen üblichen – baulichen Dichtewerten ausweist (GFZ von 1,8 bis 2,4, GRZ von 0,4 bis 0,9).

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich der Martini-Brauerei ist entsprechend der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Kasseler Stadtgebiet die Umnutzung des Plangebietes zu einem Wohnquartier. Geplant ist die Errichtung von Wohngebäuden (Geschosswohnungsbau) durch Neubau und Umnutzung von Teilen der vorhandenen Produktions-, Lager und Verwaltungsgebäude. Insgesamt können voraussichtlich 170 Wohneinheiten mit ergänzenden Nutzungen (ca. 1.500 qm) geschaffen werden. Als Anlage 3 ist das städtebauliche Konzept für die mögliche Entwicklung beigefügt.

Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch den Eigentümer, welcher entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt, die mit ihm abgestimmt sind, die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des vorgesehenen Bebauungsplans übernimmt.

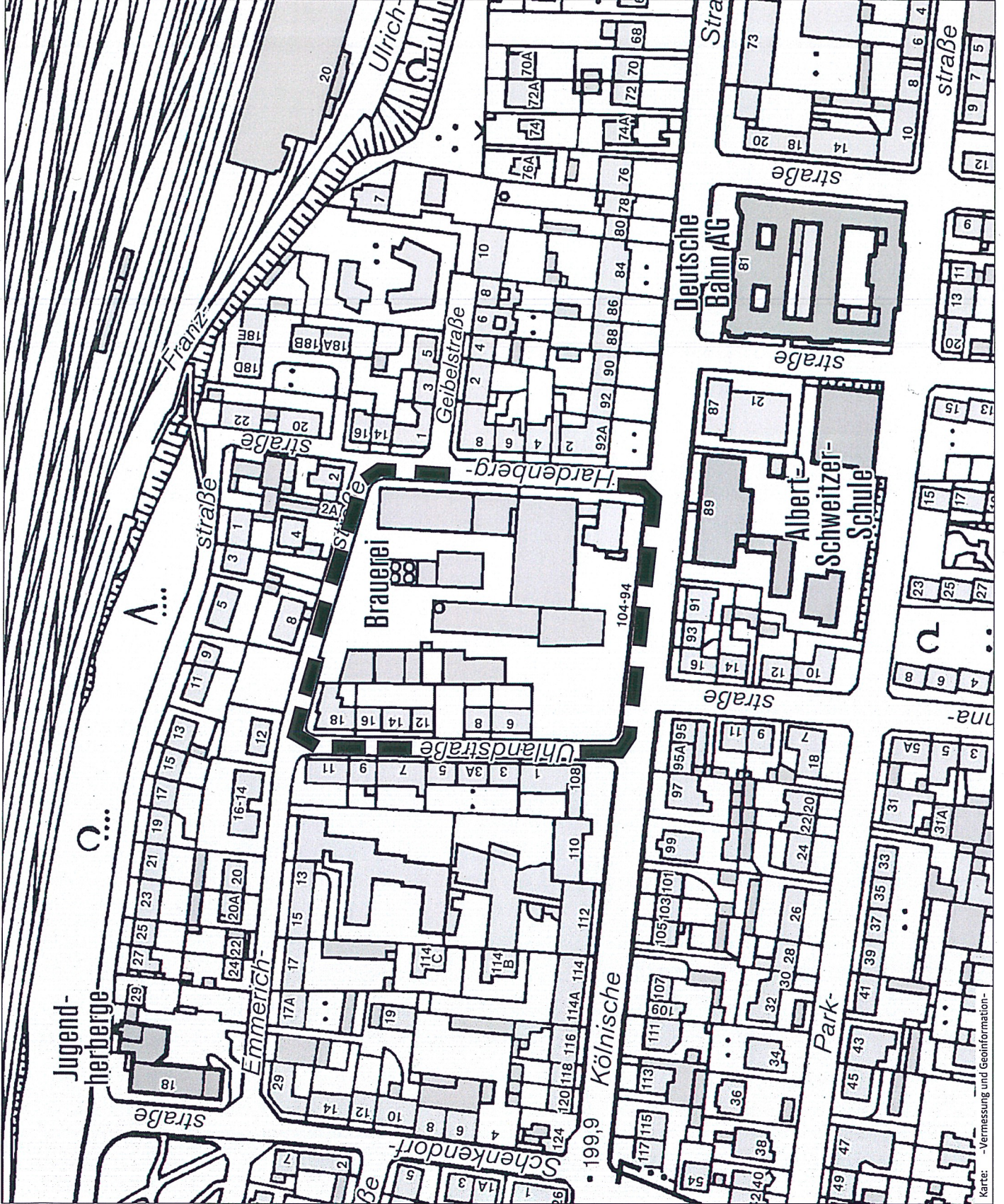
Der Eigentümer hat einen entsprechenden Planungsauftrag an eine qualifizierte, unabhängige Planungsgemeinschaft vergeben.

gez.
Mohr

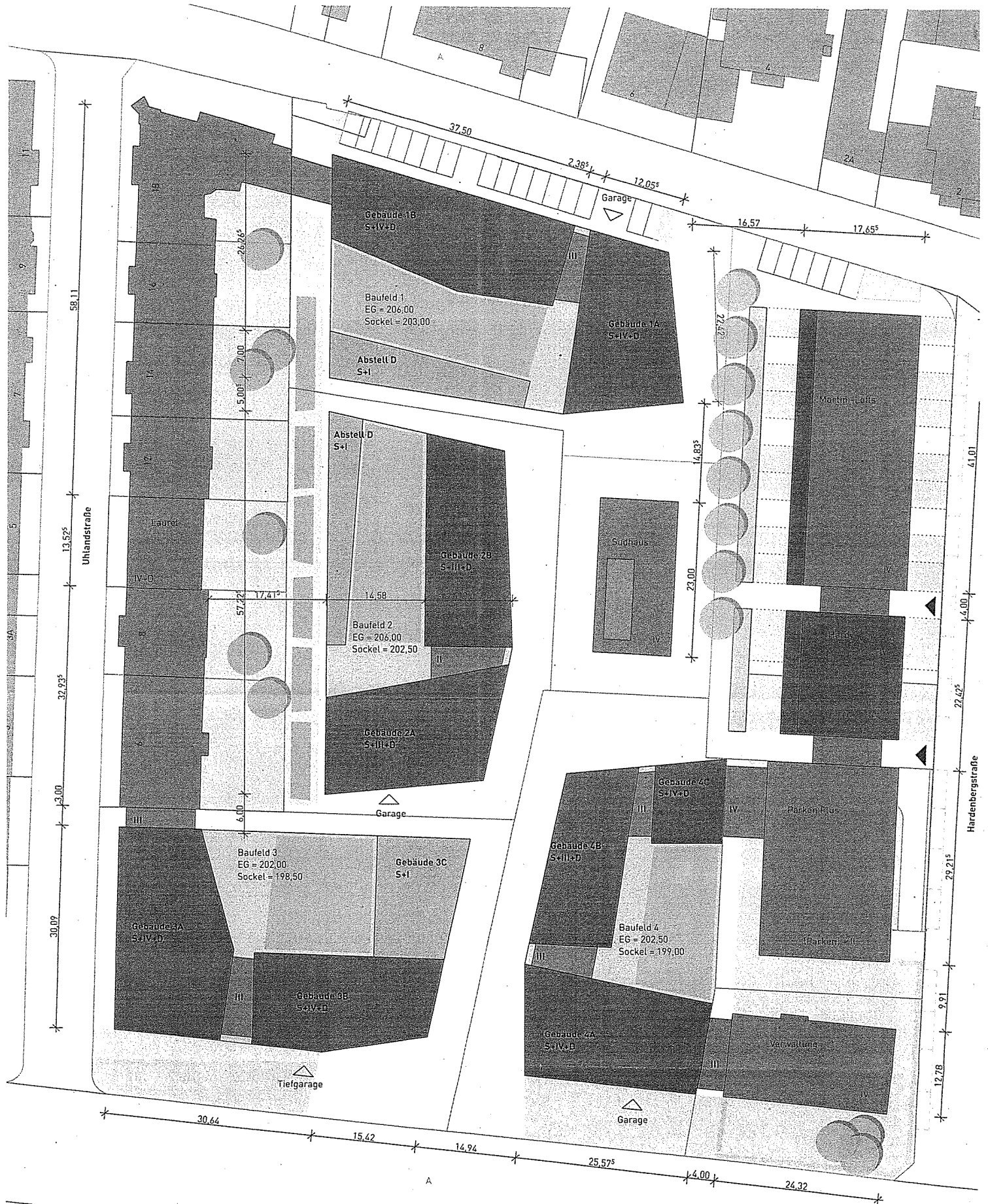
Kassel, 25. November 2015

Aufstellungsbeschluss
zum
Bebauungsplan Nr. II / 11
"Martini-Quartier"

Übersichtsplan
Maßstab 1 : 2.500



Karte: -Vermessung und Geoinformation-



Martini-Quartier Kassel - Städtebauliches Konzept

Lageplan

M 1:500 / 12.11.15

ARGE foundation 5+ | Bankert, Linker & Hupfeld

Vorlage Nr. 101.17.1944

18. Januar 2016
1 von 1

Beschlussfassung über die Gültigkeit der Wahl zum Ausländerbeirat der Stadt Kassel am 29. November 2015

Berichterstatter/-in: Oberbürgermeister Bertram Hilgen

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Wahl zum Ausländerbeirat der Stadt Kassel vom 29. November 2015 wird für gültig erklärt.“

Begründung:

Gemäß §§ 64, 26 Hessisches Kommunalwahlgesetz (KWG) i. V. m. §§ 84, 57 Hessische Kommunalwahlordnung (KWO) hat die Gemeindevertretung über die Gültigkeit der Ausländerbeiratswahl bzw. über Einsprüche nach § 25 KWG in der ersten Sitzung nach Ablauf der Einspruchsfrist zu beschließen.

Der Wahlausschuss stellte in seiner Sitzung am 2. Dezember 2015 nach Prüfung gemäß § 22 KWG das endgültige Ergebnis der Ausländerbeiratswahl fest. Die gewählten Bewerberinnen und Bewerber wurden mit Schreiben vom 2. Dezember 2015 benachrichtigt. Das Wahlergebnis und die Namen der gewählten Bewerberinnen und Bewerber wurden in der HNA am 5. Dezember 2015 öffentlich bekannt gemacht. Die Einspruchsfrist ist am 19. Dezember 2015 abgelaufen.

Einsprüche gegen die Gültigkeit der Wahl nach § 25 KWG wurden nicht erhoben. Die Wahl ist somit gemäß §§ 64, 26 Abs. 1, Ziff. 4 KWG für gültig zu erklären.

Der Magistrat hat diese Vorlage in seiner Sitzung am 18. Januar 2016 beschlossen.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

KASSELER LINKE

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

Vorlage Nr. 101.17.1624

11. März 2015
1 von 3

Gesundheitskarte für Flüchtlinge

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Recht, Sicherheit, Integration und Gleichstellung

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Stadt Kassel soll die medizinische Versorgung von AsylbewerberInnen und Menschen mit Anspruch auf Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) vereinfachen und verbessern, indem deren Krankenbehandlung auf eine gesetzliche Krankenversicherung in Anlehnung an das „Bremer Modell“ übertragen wird. Hierbei erhalten Leistungsberechtigte nach §§ 4 und 6 AsylbLG eine Krankenversicherungskarte der gesetzlichen Krankenversicherung.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, Verhandlungen mit den gesetzlichen Krankenkassen aufzunehmen, um eine entsprechende Vereinbarung auf Grundlage des § 264 Absatz 1 SGB V zu treffen.
3. Die Verwaltung wird darüber hinaus gebeten, gemeinsam mit den Akteuren aus Gesundheitshilfe und Flüchtlingssozialarbeit die gesundheitliche Versorgung von Flüchtlingen im Asylverfahren und weiteren Anspruchsberechtigten nach dem AsylbLG in Anlehnung an das „Bremer Modell“ für Kassel weiter zu entwickeln und für diesen Personenkreis ein besonderes Gesundheitsprogramm zu erarbeiten.
4. Die Gesundheitskonferenz Kassel wird gebeten, über die bislang vereinbarten Themenschwerpunkte hinaus das Thema der gesundheitlichen Versorgung von Flüchtlingen im Asylverfahren und Ausländern, die Anspruch auf Leistungen nach dem AsylbLG haben (Geduldete und Flüchtlinge mit subsidiärem Aufenthaltsschutz), in Kassel mit zu bearbeiten und hierbei auch die hieran beteiligten Akteure aus dem Gesundheitswesen und die örtlichen Organisationen der Flüchtlingshilfe mit einzubinden.

Begründung:

Der Zugang von Asylbewerbern, Geduldeten und Flüchtlingen mit subsidiären Aufenthaltstiteln (nach § 1 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 AsylbLG) zu medizinischer Versorgung findet nur eingeschränkt und mit bürokratischen Hürden statt. Die Betroffenen haben nach dem Asylbewerberleistungsgesetz nur Anspruch auf reduzierte medizinische Leistungen bei akuten Erkrankungen und Schmerzzuständen und benötigen vor der Inanspruchnahme einer medizinischen Leistung einen Behandlungsschein, den das Sozialamt ausstellen muss. Um die Anspruchsberechtigung zu prüfen, benötigen die betroffenen Flüchtlinge hierfür oftmals erst ein ärztliches Attest, das die Notwendigkeit und Unaufschiebbarkeit der Behandlung bestätigt, wofür jedoch die Flüchtlinge zunächst die Attestkosten aufzubringen haben. Schließlich bleibt das Sozialamt vielfach darauf angewiesen, vor einer Entscheidung das Gesundheitsamt einzuschalten. Notwendige Untersuchungen und Behandlungen können dadurch häufig erst mit tage- oder wochenlangen Verspätungen erfolgen mit zum Teil erheblichen Beschwerden und erschwerten Heilungsbedingungen für die Betroffenen. Teilweise ergaben sich auch höhere Behandlungskosten aufgrund verspätet eingeleiteter Heilmaßnahmen.

Derartige Belastungen sowohl für die Betroffenen wie für die Sozialverwaltung sollen durch die vorgeschlagene Verfahrensweise entfallen und somit der Zugang der Betroffenen zu medizinischer Versorgung vereinfacht sichergestellt werden.

Für die Entscheidung ist zu berücksichtigen:

1. Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 18. Juli 2012 - 1 BvL 10/10 und 1 BvL 2/11 - weist auf die Notwendigkeit der grund- und menschenrechtskonformen Auslegung der §§ 4 und 6 Asylbewerberleistungsgesetz hin: Diese müsse dazu führen, dass weitestgehend gleiche Gesundheitsleistungen wie in den gesetzlichen Krankenversicherungen erbracht werden. - In der Praxis ist dies aber nicht der Fall. Notwendige Konsequenz wäre die Abschaffung des Asylbewerberleistungsgesetzes und die Einbeziehung aller Flüchtlinge in die gesetzliche Krankenversicherung und in die sonstigen Regelungen des Sozialgesetzbuches.
2. Der Verwaltungsaufwand, der von den Ämtern geleistet werden muss (Ausgabe der Krankenscheine, Überprüfung der Notwendigkeit, Zahlung jeder Leistung an die Rechnungssteller, etc.), führt zu vermeidbaren Kosten. Hamburg schätzt ein, dass jährlich 1,2 Millionen Euro durch die Ausgabe der Gesundheitskarte eingespart wurden. Durch die Verschleppung und Chronifizierung von Erkrankungen fallen höhere statt niedrigere Kosten an.
3. Das bürokratische System führt dazu, dass ärztliche Einrichtungen zu spät aufgesucht werden. Damit können sich Krankheiten verschlimmern oder Infektionen verbreiten. Auch weist die Bundesärztekammer darauf hin, dass dies für den betroffenen einzelnen Menschen gravierende bis existenzielle Auswirkungen und für die Bevölkerung auch eine kollektive Dimension hat, da Infektionskrankheiten nicht oder viel zu spät festgestellt und behandelt werden können.

4. Für Ärztinnen und Ärzte, die ohne sichere Kostenübernahme durch das Sozialamt eine Behandlung durchführen, entsteht bisher ein Kostenrisiko. Sie befinden sich in dem Dilemma zwischen ärztlicher Pflichterfüllung und dem Risiko, die Leistungen nicht erstattet zu bekommen.
5. Die Versichertenkarte wurde in dem Stadtstaat Bremen bereits vor zehn Jahren, in Hamburg 2012 eingeführt. Weitere Bundesländer, wie Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein, Brandenburg und Niedersachsen haben die Einführung bereits beschlossen oder sind dabei dies zu tun. In Münster gab es einen interfraktionellen Antrag aller Fraktionen (von CDU bis LINKE), der die Einführung beschloss.

3 von 3

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Axel Selbert

gez. Axel Selbert
Stellv. Fraktionsvorsitzender

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

KASSELER LINKE

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

Vorlage Nr. 101.17.1659

13. April 2015
1 von 1

Gesundheitskarte für Flüchtlinge: Informationen aus Bremen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Recht, Sicherheit, Integration und Gleichstellung

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

EinE VertreterIn der Bremer Sozialbehörde wird in die nächste Ausschusssitzung eingeladen, um über die Erfahrungen in Bremen mit der Gesundheitskarte für Flüchtlinge zu berichten.

Begründung:

In Bremen wurde die Gesundheitskarte für Flüchtlinge schon vor Jahren eingeführt. In Ergänzung zu unserem Antrag diese in Kassel einzuführen, ermöglicht der Informationsaustausch die Klärung eventuell noch offener Fragen.

Mögliche Ansprechpartner wären etwa:

Herr Holger Adamek, der 2005 zusammen mit Mitarbeitern der AOK das Bremer Modell für die Asylsuchenden entwickelt und sozialrechtlich auf abgesicherte Füße gestellt hat. Er ist langjähriger Mitarbeiter der Sozialbehörde Bremen, Sozialleistungen für Menschen in besonderen Lebenslagen.

Alternativ könnte man auch einen Vertreter der Krankenkasse hinzuziehen:

Herr Thorsten Schönherr ist in der AOK Bremen zuständig für die Umsetzung der Gesundheitsversorgung der Asylsuchenden nach dem Bremer Modell.

Herr Schönherr war im Rahmen der Novellierung des AsylbLG am 3.11.14 als Sachverständiger für die AOK Bremen/Bremerhaven in den Ausschuss für Arbeit und Soziales des Bundes zum Thema Bremer Modell und Gesundheitskarte für Asylsuchende eingeladen.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Axel Selbert

gez. Axel Selbert
Stellv. Fraktionsvorsitzender

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

KASSELER LINKE

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

Vorlage Nr. 101.17.1764

18. Juni 2015
1 von 2

Sanktionen bei SGB II-Leistungen aussetzen

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Anlässlich der Überprüfung der Sanktionen bei SGB-II Leistungen durch das Bundesverfassungsgericht fordert die Stadtverordnetenversammlung die Mitglieder des Verwaltungsrates des Jobcenters auf, sich für ein Aussetzen der Sanktionen bis zur abschließenden Klärung einzusetzen.

Begründung:

Die gesetzlichen Sanktionen gegen Hartz IV-Empfänger mit Leistungskürzungen um 30 bis 100 Prozent sind nach Überzeugung des Sozialgerichts Gotha verfassungswidrig. Mit dem Beschluss vom 26.05.15 legte das Sozialgericht eine Klage dem Bundesverfassungsgericht zur Prüfung vor (Az.: S 15 AS 5157/14).

Im Streitfall hatte der Kläger ein Arbeitsangebot und danach auch noch eine Probearbeit abgelehnt. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben kürzte das Jobcenter Erfurt die Regel-leistung zunächst um 30 Prozent (117,30 Euro) und dann um 60 Prozent (234,60 Euro). Dagegen klagte der Mann vor dem SG Gotha. Die Leistungskürzungen seien verfassungswidrig. Das SG hat diese Auffassung geteilt und den Streit dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt.

Das Sozialstaatsprinzip verpflichte den Staat zur Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums. Das habe auch das Bundesverfassungsgericht bereits mehrfach bekräftigt. Bei einer Kürzung der Regelleistung um 30 oder gar 60 Prozent und erst recht bei einer kompletten Streichung sei das soziokulturelle Existenzminimum der Arbeitslosen nicht mehr gewährleistet.

Durch unzureichende Mittel für die Ernährung sei auch das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit bedroht, so das SG Gotha weiter. Und schließlich könne die Verpflichtung eines Arbeitslosen, einen bestimmten Job anzunehmen, auch das Grundrecht auf Berufsfreiheit verletzen.

Nach Kenntnis des SG Gotha ist dies der erste Streit um Hartz-IV-Sanktionen, den ein Sozialgericht dem Bundesverfassungsgericht zur Prüfung vorlegt. Das Bundesverfassungsgericht selbst teilte auf Anfrage mit, es lägen aber bereits „einige“ Verfassungsbeschwerden betroffener Hartz-IV-Empfänger vor. Solange das Bundesverfassungsgericht in dieser Frage noch kein abschließendes Urteil gefällt hat, ist – vor dem Hintergrund des Gothaer Urteils – zumindest ein Aussetzen der Sanktionen geboten.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Vera Kaufmann

gez. Axel Selbert
Fraktionsvorsitzender

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

KASSELER LINKE

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

Vorlage Nr. 101.17.1782

29. Juni 2015
1 von 2

Verantwortung übernehmen: Belgische Siedlung in öffentlicher Hand

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen,

Der Magistrat wird aufgefordert, auf die GWG einzuwirken, die Belgische Siedlung zu einem sozialverträglichen Kaufpreis zu erwerben.

Begründung:

Der aktuelle Stand der Verkaufsabsicht der BlmA ist die Übertragung an ein Wohnungsbauunternehmen der Stadt Kassel oder des Landes Hessen.

Es braucht eine Rückfalllösung, wenn der Verkauf an die landeseigene GWH nicht realisiert wird.

Eine offene Ausschreibung muss vermieden werden, ansonsten droht der Kauf durch renditegetriebene Investoren mit üblichen Mietpreissteigerungen und nach kurzer Zeit der Weiterverkauf an die nächsten Investoren.

Die Verantwortung für einen sozialen und bezahlbaren Wohnungsmarkt liegt auch in der Hand der Stadt Kassel, seiner Gremien und der städtischen GWG. Eine reine Moderation wird dieser Verantwortung nicht gerecht.

Mit dem kommunalen Vorkaufsrecht der Stadt Kassel könnte ein verträglicher Kaufpreis mit der bundeseigenen BImA vereinbart werden, der eine bezahlbare Miete auf Kasseler Niveau nach den notwendigen Sanierungsmaßnahmen ermöglicht.

2 von 2

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Axel Selbert

gez. Axel Selbert
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1815

16. Juli 2015
1 von 1

Veränderung des Quorums bei Bürgerentscheiden

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung Kassel unterstützt den Gesetzentwurf der Hessischen Landesregierung für ein Gesetz zur Erleichterung der Bürgerbeteiligung auf Gemeindeebene (Drucksache 19/2200), das unter anderem das Ziel hat, das Quorum für einen erfolgreichen Bürgerentscheid in Großstädten auf 15% zu senken.

Begründung:

Gerade auf der kommunalen Ebene, wo die Menschen unmittelbar von politischen Entscheidungen in ihrem Lebensumfeld betroffen sind, wollen diese sich einbringen. In den Parteiprogrammen von SPD, Grünen, FREIEN WÄHLERN und anderen werden seit Jahren die Senkung der Quoren gefordert.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Bernd W. Häfner

gez. Bernd W. Häfner
Fraktionsvorsitzender

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung
Demokratie erneuern/FREIE WÄHLER

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 2500
fraktion@demokratieerneuern-freiewaehler.de

Vorlage Nr. 101.17.1816

21. Juli 2015
1 von 1

Karl-Branner-Brücke

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat der Stadt Kassel wird aufgefordert, den Ortsbeiräten Mitte und Unterneustadt vorzuschlagen, die Namensgebung der bisherigen „Karl-Branner-Brücke“ in „Brücke am Rondell“ zu ändern.

Begründung:

Die Begründung erfolgt mündlich.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Bernd W. Häfner

gez. Bernd W. Häfner
Fraktionsvorsitzender

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

KASSELER LINKE

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

Vorlage Nr. 101.17.1817

27. Juli 2015
1 von 1

Einstellungskriterien der Stadt geschlechtergerecht gestalten

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Recht, Sicherheit, Integration und Gleichstellung

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

In Bereichen, in denen Frauen unterrepräsentiert sind, zählen die Berufserfahrung und die Erfahrung im öffentlichen Aufgabenbereich künftig nicht mehr zu den ausschlaggebenden Auswahlkriterien bei der Besetzung von Stellen in der Stadtverwaltung.

Begründung:

Aus dem Bericht zum Frauenförderplan wird deutlich, dass in den Bereichen, in denen Frauen unterrepräsentiert sind, durchaus gut geeignete Bewerberinnen vorhanden sind, diese jedoch letztlich nicht eingestellt werden, weil ihre männlichen Mitbewerber über mehr Berufserfahrung oder über Erfahrung im öffentlichen Aufgabenbereich verfügen.

Um eine ausreichende Erhöhung des Frauenanteils insbesondere im technischen Bereich und in Führungspositionen erreichen zu können, ist es daher sinnvoll, die Auswahlkriterien Dauer der Berufserfahrung und Erfahrung im öffentlichen Aufgabenbereich in Bereichen, in denen Frauen unterrepräsentiert sind, künftig geringer zu gewichten.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Vera Kaufmann

gez. Axel Selbert
Fraktionsvorsitzender

AfD

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

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

10. September 2015
1 von 1

Vorlage Nr. 101.17.1829

Wasserentgelt

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Wasserpreise werden rückwirkend zum 1. April 2012 um 20 % gesenkt.

Begründung:

Nach dem Wasserpreisvergleich zwischen den Städtischen Werken und dem Land Hessen und der zugestandenen Rückzahlung von 20 % der Wasserentgelte für die Zeit von 2008 bis März 2012 werden die Wasserpreise auch für die neue kommunale Rechnungsführung (Kasselwasser) auf der Höhe des Vergleiches weitergeführt.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dr. Bernd Hoppe

gez. Bernd W. Häfner
Fraktionsvorsitzender

AfD

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

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

23. September 2015
1 von 1

Vorlage Nr. 101.17.1842

KVG - Liniennetzreform

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die KVG wird aufgefordert, ihre Vorschläge für eine Liniennetzreform zu überarbeiten. Diese ist auszurichten an den Vorgaben des Verkehrsentwicklungsplanes.

Begründung:

Die derzeitigen Vorschläge einer Liniennetzreform dünne das Angebot aus, insbesondere bei den Busverbindungen in den Stadtteilen. Das widerspricht den Vorgaben des Verkehrsentwicklungsplans.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Bernd W. Häfner

gez. Bernd W. Häfner
Fraktionsvorsitzender

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

KASSELER LINKE

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

Vorlage Nr. 101.17.1932

7. Dezember 2015
1 von 2

KVG-Netzreform grundsätzlich überarbeiten

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Kasseler Stadtverordnetenversammlung beauftragt die KVG mit der Aufstellung eines neuen Entwurfs, indem der Ausbau des Nahverkehrs oberste Priorität hat.

Dieser Entwurf

- wird erneut der Öffentlichkeit vorgelegt, sowohl auf Stadtteilebene als auch in stadtweiten Gremien, wie Umweltverbänden, Schulgremien, Sozialverbänden etc.
- folgt den Zielen des Verkehrsentwicklungsplan (VEP).
- hält die Mindestanforderungen des Nahverkehrsplan ein.
- beinhaltet keine Anrufsammeltaxen (AST), um Regelverkehr zu ersetzen.
- lotet Möglichkeiten in Zusammenarbeit mit dem NVV aus, um die Fahrpreise zu senken.

Begründung:

Zahlreiche Ortsbeiräte haben den Entwurf für ein neues Liniennetz kritisiert. Initiativen und Schulelternbeiräte haben Unterschriften zu einzelnen Buslinien und gegen die gesamte Netzreform gesammelt und damit deutlich gemacht, dass der neue Entwurf nicht positiv angenommen wird. Die KVG hat mit einer Pressemitteilung reagiert, in der sie auf die Einhaltung des Zeitplans bestand und sich überrascht zeigte über die Anzahl an Zuschriften. Dies macht deutlich, dass die Diskussion nun auch in der Bevölkerung angekommen ist und es dort große Unzufriedenheit mit den Plänen gibt. Der jetzige Netzentwurf kann also nur als erster Entwurf gesehen werden.

Auch für die Überarbeitung sollte daher der Öffentlichkeit die Chance gegeben werden sich dazu zu äußern, statt den Entwurf direkt in die Gremien zu verweisen. Dieser neue Entwurf kann jedoch keine reine Überarbeitung des bisherigen sein, sondern muss grundsätzlich neu aufgebaut werden, um oben genannte Ziele einzuhalten.

2 von 2

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Simon Aulepp

gez. Axel Selbert
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1935

3. Dezember 2015
1 von 1

KVG-Liniennetzreform

Antrag

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

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, durch eine Überarbeitung der KVG-Vorschläge zur Liniennetzreform die Anbindung der Stadtteile an das ÖPNV-Netz weiterhin und unter Berücksichtigung der Ortsbeiratsvoten sicherzustellen.

Begründung:

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1930

8. Dezember 2015
1 von 1

**Erhalt der Linienführungen und der Bedienungsqualität der
Buslinien 12, 24 und 27**

Antrag

zur Überweisung in den Eingabeausschuss

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die KVG wird aufgefordert, die Streichung der Linien 12, 24 und 27, die zahlreiche Stadtteile und stadtteilzentrale Einrichtungen sowie Schulen umstiegsfrei verbinden, im Rahmen der Netzreform nicht umzusetzen, sondern die Linien in der jetzigen Form oder in vergleichbarer Linienführung und Bedienungsqualität zu erhalten.

Begründung:

Wir sehen in diesen Plänen eine Verschlechterung des Öffentlichen Nahverkehrs in Kassel, die dem im Juli 2015 im Verkehrsentwicklungsplan 2030 (s. Beschlussvorlage des Magistrats vom Juli 2015, S. 18) beschlossenen Ziel der „Attraktivierung des Umweltverbundes“ sowie der „Förderung eines attraktiven ÖPNV im Stadt- und Regionalverkehr“ zuwider liefe.

D. Figge
Kassel

Vorlage Nr. 101.17.1931

4. Dezember 2015
1 von 2

Erhalt des Takt-Angebotes und der Linienführung der Buslinie Nr. 24

Antrag

zur Überweisung in den Eingabeausschuss

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die KVG wird aufgefordert, ihre für 2017 geplante Liniennetzreform zu überarbeiten und insbesondere die Buslinie Nr. 24 in ihrer jetzigen Linienführung und Angebotsqualität zu erhalten. Bemängelt wird an den KVG-Plänen insgesamt eine Verschlechterung des Öffentlichen Nahverkehrs in Kassel, was den Zugang zu Mobilität für junge, ältere und einkommensschwache Menschen sowie Bürgerinnen und Bürger mit Behinderungen erschwert und der UN-Behindertenrechtskonvention zuwiderläuft.

Begründung:

Das Konzept ist nicht vereinbar mit dem im Juli 2015 beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Kassel und den dort formulierten Zielen (Beschlussvorlage des Magistrats, Seite 18). Die Siedlung **documenta urbana** ist bisher durch die Linie 24 tangential erschlossen. Durch die geplante Liniennetzreform soll diese Erschließung wegfallen. Wir sind aber, wie viele andere hier lebende Menschen, für unsere beruflichen sowie privaten Belange auf die Linie 24 angewiesen. Die **documenta urbana** ist ein über Kassel und sogar über Deutschland hinaus bekanntes Modellvorhaben der Stadt, das in den 1990er Jahren durch das Projekt „Junge Familie“ ergänzt wurde. Die fußläufige Anbindung an den ÖPNV ist zwingend notwendig, um die Mobilität der in der Siedlung lebenden Kinder, Jugendlichen und Seniorinnen und Senioren zu gewährleisten sowie Besuchern vom ICE-Bahnhof aus die Teilnahme an Führungen zu ermöglichen. Der **Westfriedhof** ist Kassels zweitgrößter Friedhof. Es ist für die zumeist älteren Besucher nicht zumutbar, den steilen Fußweg von der Straßenbahnhaltestelle Helleböhnweg aus zu laufen. Auch die **Holzgarten**-Siedlung entstand als Modellprojekt der Stadt Kassel in den 70er Jahren. Die Straßenbahnlinie 4 ist weit entfernt, so dass die Bewohner auf die Linie 24 angewiesen sind. In der **Landesfeuerweherschule** sind seit Sommer 2015 Flüchtlinge untergebracht.

Sie nutzen für ihre Wege ausschließlich Bus und Bahn, da sie nicht motorisiert sind. Der Bärenreiter-Verlag an der Halte **Dönche** braucht als renommierter Musikverlag die Anbindung über die Linie 24 für seine mehr als 100 MitarbeiterInnen sowie Geschäftskunden, die über den ICE-Bahnhof anreisen. Das **Freibad Wilhelmshöhe** wurde 2014 von einem Förderverein übernommen und wird jetzt grundsaniert. Seine direkte Erreichbarkeit aus den westlichen und südwestlichen Stadtteilen ist zwingend für gute Auslastung und damit für sein Fortbestehen. Darüber hinaus bietet die Linie 24 eine umstiegsfreie, direkte Anbindung der Stadtteile **Niederzwehren und Helleböhn** sowie ihrer Schulen, Kitas und weiteren stadtteilübergreifenden Einrichtungen (**DEZ-Einkaufszentrum**) zum **Fernbahnhof Wilhelmshöhe** und bis nach **Kirchditmold** und **Harleshausen**.

R. Kändler
Kassel

sowie 22 Unterstützerinnen und Unterstützer

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

KASSELER LINKE

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

Vorlage Nr. 101.17.1850

28. September 2015
1 von 1

Kassel unterzeichnet die Europäische Charta für die Gleichstellung von Frauen auf kommunaler Ebene

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Recht, Sicherheit, Integration und Gleichstellung

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Stadt Kassel unterzeichnet die Europäische Charta für die Gleichstellung von Frauen und Männern auf lokaler Ebene.

Begründung:

Die Europäische Charta für die Gleichstellung von Frauen und Männern auf lokaler Ebene ist eine vom Rat der Gemeinden und Regionen Europas und seinen Partnern erarbeitete Charta für die Lokal- und Regionalregierungen Europas zur Förderung des Einsatzes ihrer Kompetenzen und Partnerschaften mit dem Ziel der Schaffung von mehr Gleichheit für ihre Bevölkerung. Das Grundrecht der Gleichstellung von Frauen und Männern ist zwar schon seit Jahrzehnten im Grundgesetz verankert, jedoch bestehen in der Praxis immer noch erhebliche Nachteile für Frauen – auch in Kassel. Diese Nachteile gilt es zu beseitigen. Mit der Unterzeichnung der Europäischen Charta für die Gleichstellung von Frauen und Männern auf lokaler Ebene und der Erarbeitung und Umsetzung des dazugehörigen Gleichstellungs-Aktionsplans kann die Stadt Kassel ein Zeichen für die Gleichberechtigung der Geschlechter setzen.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Axel Selbert

gez. Axel Selbert
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1877

8. Juli 2016
1 von 2

Änderung der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung Kassel

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Jörg-Peter Bayer

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung Kassel vom 26. April 2010 wird wie folgt geändert:

der nachfolgende Paragraph wird neu in die Geschäftsordnung aufgenommen:

§ xx Einwohnerfragestunde

1. Vor Beginn der ordentlichen Sitzung ist eine Einwohnerfragestunde von bis zu 30-minütiger Dauer auf die Tagesordnung zu setzen, sofern schriftliche Fragen aus der Bürgerschaft eingegangen sind.
2. Frageberechtigt sind Einwohner der Stadt Kassel ab dem 14. Lebensjahr. Die Anfrage muss schriftlich oder zur Niederschrift beim Büro der Stadtverordnetenversammlung spätestens 10 Tage vor der Versammlung eingegangen sein.
3. Jeder Einwohner kann bis zu zwei Anfragen einreichen, die sich auf öffentliche Angelegenheiten der Stadt beziehen, und deren Beantwortung keine gesetzlichen Vorschriften verletzt oder ein laufendes Gerichtsverfahren betreffen. Die Anfragen dürfen weder beleidigenden Inhalts sein noch nicht-öffentliche Angelegenheiten betreffen.
4. Fragen können an den Magistrat, die Stadtverordnetenversammlung oder einzelne Fraktionen gerichtet sein, und sind von dem entsprechenden Gremium zu beantworten.
5. Sofern eine Frage die aktuelle Tagesordnung betrifft, kann ihre Beantwortung im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes vorgenommen werden.

6. Dem Fragesteller sind in der Einwohnerfragestunde zwei Ergänzungsfragen erlaubt, die ohne vorige Ankündigung gestellt werden können. Dies gilt nicht, wenn die Frage gemäß Absatz 5 behandelt wird.
7. Fragen werden in der Reihenfolge des Eingangs behandelt. Ist die Beantwortung nicht im Rahmen der Fragestunde möglich, kann auf eine schriftliche Beantwortung verwiesen werden.

Begründung:

Einwohnerfragestunden ermöglichen es den Bürgerinnen und Bürgern unserer Stadt Fragen zu städtischen An-gelegenheiten zu stellen sowie Anregungen und Vorschläge zu unterbreiten.

Für die Stadtverordnetenversammlung und die Verwaltung könnte die Einführung einer Bürgerfragestunde eine noch engere Verzahnung ihrer Arbeit mit der Bürgerschaft und einen direkten Draht zu Fragen und Problemen, die die Menschen in der Stadt aktuell beschäftigen, bedeuten.

Bürgerinnen und Bürger hätten eine zusätzliche Möglichkeit, ihre Belange und auch ggf. Kritik vorzutragen. Mit dem Instrument der Einwohnerfragestunde würde die Stadt Kassel einen weiteren wichtigen Schritt für eine bürgernahe Stadtverwaltung vollziehen.

Jörg-Peter Bayer
Stadtverordneter

Vorlage Nr. 101.17.1925

4. Dezember 2015
1 von 1

Verstärkung der Maßnahmen zur Bewältigung der Flüchtlingsthematik

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

In Kassel leisten vor allen Dingen Ehrenamtliche viel zur Bewältigung der Flüchtlingsthematik. Menschen, die vor Krieg und Terror flüchten, müssen unsere Hilfe bekommen.

Der Magistrat wird aufgefordert, zur Bewältigung der enormen Herausforderungen, die im Rahmen des Zuzugs von Flüchtlingen auch auf die Stadt Kassel aktuell zukommen, seine Bemühungen und Anstrengungen wie folgt zu verstärken:

- Erhöhung der Anzahl städtischer Ordnungspolizisten sowie deren erhöhte Qualifizierung - zur Entlastung der Polizei
- Dadurch Verstärkung der Präsenz von Ordnungskräften an spezifischen sicherheitsrelevanten Schwerpunkten zur Verbesserung der Sicherheit der Kasseler Bevölkerung
- Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung allgemein bei allen in Zusammenhang mit der Flüchtlingsproblematik auftretenden Themen und Sachverhalten
- Einrichtung eines Runden Tisches zum Thema Sicherheit
- Einrichtung eines Runden Tisches zum Thema Unterbringung
- Einrichtung eines Runden Tisches zur Beschulung von Flüchtlingskindern
- Einrichtung eines Runden Tisches zum Thema Integration

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dr. Norbert Wett

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1960

18. Januar 2016

1 von 1

Künstlerische Leitung der documenta

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung bekräftigt die Haltung der Stadt Kassel als Gesellschafterin der documenta und Fridericianum Ausstellungs gGmbH, in die künstlerische Freiheit der künstlerischen Leitung der documenta nicht einzugreifen und sie vor jeglicher politischer Einflussnahme zu schützen. Dies gilt aktuell auch für die Entscheidung von Adam Szymczyk, für die documenta 14 Athen als zweiten Standort auszuwählen.

Begründung:

Es gehört zu den tragenden Gründen für die weltweit anerkannte Rolle der documenta als bedeutendste Ausstellung moderner Kunst, dass die Auswahl der künstlerischen Leitung einem internationalen Expertenteam übertragen wird. Der jeweilige Kurator bzw. die jeweilige Kuratorin in der künstlerischen Leitung sind frei und unabhängig. Diese Prinzipien haben die von der Stadt Kassel in den Aufsichtsrat entsandten Vertreter/innen stets beachtet, ebenso wie sich die Stadtverordnetenversammlung bisher jeglicher politischer Einflussnahme enthalten hat.

Berichterstatter/-in:

Stadtverordneter Dr. Rainer Hanemann

Dr. Günther Schnell
Fraktionsvorsitzender SPD

Dieter Beig
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Vorlage Nr. 101.17.1961

1. Februar 2016
1 von 1

Ausweitung der Videoüberwachung

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, neben den bereits bestehenden, weitere Standorte für die Videoüberwachung zur Bekämpfung von akuten oder potenziellen Kriminalitätsschwerpunkten, z.B. Königsplatz, Friedrichsplatz, Lutherplatz, Vorplatz Kulturbahnhof, Willy-Brandt-Platz (ICE-Bahnhof), Schulzentrum Artilleriestraße, Martin-Luther-King-Schule, Paul-Julius-von-Reuter-Schule, auszuweisen.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Eva Kühne-Hörmann

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1962

**1. Februar 2016
1 von 1**

Gastronomie im Ratskeller

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, dafür zu sorgen, dass schnellstmöglich eine ansprechende Gastronomie im Ratskeller des Kasseler Rathauses etabliert wird.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dr. Norbert Wett

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1963

1. Februar 2016
1 von 1

Einstellung der Zusammenarbeit mit dem Campingplatzbetreiber

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, unverzüglich jegliche Zusammenarbeit mit dem bisherigen Betreiber des Kasseler Campingplatzes an den Giesewiesen einzustellen und zu prüfen, inwieweit es aus dem seinerzeitigen Kaufvertrag zwischen dem jetzigen Eigentümer des Platzes und der Stadt Kassel Rechte gibt, die eine Rückabwicklung des Vertrages zulassen. In diesem Fall ist eine solche mit allen juristischen Mitteln durchzusetzen. Ziel muss es sein, endlich in Kassel wieder nach 3 Jahren ein angemessenes Angebot für Campingreisende zu bieten.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Stefan Kortmann

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1964

1. Februar 2016
1 von 1

Entwicklungsperspektiven Salzmann-Areal

Gemeinsame Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie bewertet der Magistrat die Forderungen der „Initiative Junge Kultur Kassel“ für das Salzmann-Areal?
2. Welche konkreten Entwicklungsperspektiven sieht der Magistrat für das Salzmann-Areal?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Marcus Leitschuh

Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender
CDU

Axel Selbert
Fraktionsvorsitzender
Kasseler Linke

Frank Oberbrunner
Fraktionsvorsitzender
FDP

Bernd W. Häfner
Fraktionsvorsitzender
Demokratie erneuern/
Freie Wähler

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

KASSELER LINKE

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

Vorlage Nr. 101.17.1904

23. November 2015
1 von 1

Gutachten zu Kosten der Unterkunft und Bericht Sozialamt vorstellen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Sport

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. In der nächsten Sitzung des Sozialausschusses wird das Gutachten des IWU zu den Kosten der Unterkunft kurz vorgestellt. Das Gutachten wird als Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt im Bürgerinformationssystem eingestellt.
2. In der nächsten Sitzung des Sozialausschusses wird der Jahresbericht des Sozialamtes kurz vorgestellt. Der Bericht wird als Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt im Bürgerinformationssystem eingestellt.

Begründung:

Das Gutachten des IWU (Institut Wohnen und Umwelt) dient dem Jobcenter der Stadt Kassel als Grundlage für die Festlegung der Angemessenheitsgrenze für die Kosten der Unterkunft (KdU). Es sollte den Stadtverordneten zur Kenntnis gegeben werden und auch für interessierte Bürgerinnen und Bürger einsehbar sein.

Im Oktober letzten Jahres ist von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden, dass im Sozialausschuss einmal jährlich nach Erscheinen im Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Sport der Jahresbericht des Sozialamts vorgestellt werden soll. Das ist für dieses Jahr noch nicht geschehen.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Vera Kaufmann

gez. Axel Selbert
Fraktionsvorsitzender

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

KASSELER LINKE

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

Vorlage Nr. 101.17.1905

23. November 2015
1 von 1

Angebot zur anonymen Spurensicherung bekannt machen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Sport

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Stadt Kassel weist auf ihrer Internetseite darauf hin, dass am Klinikum Kassel die Möglichkeit zur anonymen Spurensicherung besteht.
2. Die Stadt Kassel wirkt beim Klinikum Kassel darauf hin, dass auch dort auf der Internetseite Informationen zum Angebot der anonymen Spurensicherung eingestellt werden.
3. Die Stadt Kassel setzt sich dafür ein, dass die Adresse des Klinikums Kassel auf der Internetseite der Organisation Terre des Femmes in der Auflistung der Kliniken erscheint, bei denen eine anonyme Spurensicherung angeboten wird.

Begründung:

Derzeit ist vielen gar nicht bekannt, dass es auch in Kassel die Möglichkeit gibt, nach einer Gewalttat anonym Spuren sichern zu lassen. Hinweise auf den Internetseiten von Stadt, Klinikum und Hilfsorganisationen, die in diesem Bereich tätig sind, wie beispielsweise Terre des Femmes (der erste Treffer, wenn bei google „anonyme Spurensicherung“ als Suchbegriff eingegeben wird), würden dazu beitragen, dass Gewaltopfer von dem Angebot der anonymen Spurensicherung am Klinikum Kassel Kenntnis erhalten und dieses bei Bedarf nutzen können. Dadurch würde die Wahrscheinlichkeit steigen, die Täter überführen und verurteilen zu können.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Vera Kaufmann

gez. Axel Selbert
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1907

27. November 2015
1 von 1

**JAFKA gemeinnützige GmbH
-Änderung des Gesellschaftsvertrages-**

Berichtersteller/-in: Stadtkämmerer Christian Geselle

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. „Der Gesellschaftsvertrag wird in § 15 an die aktuelle Mustersatzung der Finanzbehörde angepasst.
2. Der Magistrat wird ermächtigt, die zur Umsetzung der Beschlüsse erforderlichen Erklärungen in der jeweils rechtlich gebotenen Form abzugeben. Die Ermächtigung umfasst auch die Vornahme etwaiger redaktioneller Ergänzungen, Änderungen oder Streichungen.“

Begründung:

Die JAFKA gGmbH ist eine Ausbildungs- und Qualifizierungsgesellschaft, die sich in ihrem Kernbereich mit Berufsvorbereitung und Ausbildung von arbeitslosen Jugendlichen und Erwachsenen beschäftigt. Die Stadt Kassel ist Alleingesellschafterin der JAFKA gGmbH.

Die Finanzverwaltung hat eine Mustersatzung für gemeinnützig tätige Körperschaften erlassen. Die Geschäftsführung der JAFKA gGmbH möchte den Gesellschaftsvertrag an die Mustersatzung anpassen um Rechtssicherheit zu erlangen.

Die Änderung wurde im Vorfeld mit der Finanzverwaltung abgestimmt. Auf Grundlage des Gesellschaftsvertrages entscheidet die Finanzverwaltung auch über die An- oder Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Gesellschaft.

Der Magistrat hat diese Vorlage in seiner Sitzung am 16. November 2015 beschlossen.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Stand 29. Oktober 2015

Synopsis

Änderung des Gesellschaftsvertrages der

JAFKA gemeinnützige GmbH

Bisherige Fassung § 15 Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft	Neue Fassung § 15 Auflösung der Gesellschaft
<ol style="list-style-type: none">1. Die Gesellschaft wird aufgelöst durch:<ol style="list-style-type: none">a) Beschluss der Gesellschafterversammlungb) Eröffnung des Insolvenzverfahrens2. Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des GmbH-Gesetzes maßgebend.3. Die Gesellschafter erhalten bei ihrem Ausscheiden oder bei Auflösung der Gesellschaft lediglich ihren eingezahlten Geschäftsanteil und sofern Sacheinlagen vorgenommen wurden, den gemeinen Wert ihrer Sacheinlagen zurück.4. Das bei Vollbeendigung der Gesellschaft oder bei Wegfall ihres bisherigen Zweckes vorhandene Restvermögen ist für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke nach vorheriger Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung zu verwenden. Dieser Beschluss bedarf vor der Ausführung der Einwilligung des Finanzamtes.	<ol style="list-style-type: none">1. Die Gesellschafter erhalten bei Auflösung oder Aufhebung der Körperschaft oder bei Wegfall steuerbegünstigter Zwecke nicht mehr als ihre eingezahlten Kapitalanteile und den gemeinen Wert ihrer Sacheinlagen zurück.2. Bei Auflösung oder Aufhebung der Körperschaft oder bei Wegfall steuerbegünstigter Zwecke fällt das Vermögen der Körperschaft, soweit es die eingezahlten Kapitalanteile der Gesellschafter und den gemeinen Wert der von den Gesellschaftern geleisteten Sacheinlagen übersteigt, an die Stadt Kassel, die es unmittelbar und ausschließlich für gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke zu verwenden hat.

Vorlage Nr. 101.17.1912

15. Dezember 2015
1 von 2

Neufassung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung für das Medienzentrum der Stadt und des Landkreises Kassel

Berichtersteller/-in: Stadträtin Anne Janz

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Neufassung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung für das Medienzentrum der Stadt und des Landkreises Kassel.“

Begründung:

Das Medienzentrum der Stadt und des Landkreises Kassel hat die Aufgabe, für die schulischen und außerschulischen (z.B. Jugendarbeit, Erwachsenenbildung) Einrichtungen der Stadt und des Landkreises Kassel (Altkreis Kassel), die Bereitstellung von audiovisuellen, informations- und kommunikationstechnischen Medien und Hilfsmitteln für den Unterricht oder von deren Nutzungsrechten, die den Schulen vorübergehend überlassen werden, sowie die Förderung der Entwicklung der Mediennutzung in der Schule sicherzustellen.

Rechtliche Grundlage für die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Kassel und dem Landkreis Kassel ist § 162 Hessisches Schulgesetz (HSchG). Für die seit dem 01. Januar 1977 geltende öffentlich-rechtliche Vereinbarung wurden, auch aufgrund von Gesetzesänderungen, Anpassungen erforderlich. Zudem wurden in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung auch Begrifflichkeiten / Formulierungen aktualisiert.

Im Bereich der Regelungen zur Kostenübernahme durch den Landkreis Kassel wurden Ergänzungen vorgenommen. Neu eingefügt wurden § 2 Absatz 4 (Informationen an den Landkreis Kassel zur Haushaltsplanung) sowie § 5 Absatz 2 (Konkretisierungen der Personalkostenerstattung an die Stadt Kassel).

Die Synopse der vorgenommenen Anpassungen ist als Anlage beigefügt.

Die jetzt zur Beschlussfassung vorliegende Neufassung ersetzt die alte öffentlich-rechtliche Vereinbarung aus dem Jahr 1977 und wurde mit dem Landkreis Kassel abgestimmt. Vorgesehen ist, dass die Gremien des Landkreises Kassel parallel zur Stadt Kassel gleichlautende Beschlüsse fassen.

Der Magistrat der Stadt Kassel hat diese Vorlage in seiner Sitzung am 14. Dezember 2015 beschlossen.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Öffentlich–rechtliche Vereinbarung für das Medienzentrum der Stadt und des Landkreises Kassel

zwischen

der Stadt Kassel – vertreten durch den Magistrat

und

dem Landkreis Kassel – vertreten durch den Kreisausschuss

§ 1

- (1) Das Medienzentrum der Stadt und des Landkreises Kassel (nachstehend Medienzentrum genannt) hat die Aufgabe, für die schulischen und außerschulischen (z. B. Jugendarbeit, Erwachsenenbildung) Einrichtungen der Stadt und des Landkreises Kassel, mit Ausnahme der ehemaligen Kreise Hofgeismar und Wolfhagen, die Bereitstellung von audiovisuellen, informations- und kommunikationstechnischen Medien und Hilfsmitteln für den Unterricht oder von deren Nutzungsrechten, die den Schulen vorübergehend überlassen werden, sowie die Förderung der Entwicklung der Mediennutzung in der Schule sicherzustellen.
- (2) Träger des Medienzentrums ist die Stadt Kassel.

§ 2

- (1) Das Medienzentrum übernimmt die Versorgung und Unterhaltung für die audiovisuellen, informations- und kommunikationstechnischen Medien und Hilfsmittel. Die Bereiche des § 158 HSchG liegen in der Verantwortung des Schulträgers der Schulen.
- (2) Die Beschaffung von audiovisuellen, informations- und kommunikationstechnischen Medien und Hilfsmitteln für den Unterricht oder von deren Nutzungsrechten für die Stadt und den Landkreis Kassel, mit Ausnahme der ehemaligen Kreise Hofgeismar und Wolfhagen, ist Aufgabe des Medienzentrums.
- (3) Bei der Beschaffung von audiovisuellen informations- und kommunikationstechnischen Medien und Hilfsmitteln für den Unterricht oder von deren Nutzungsrechten und der Ausstattung durch die Schulträger (§ 158 HSchG) hat das Medienzentrum eine beratende Funktion.
- (4) Bei erheblichen Veränderungen der benötigten Finanzmittel für die Beschaffung von audiovisuellen informations- und kommunikationstechnischen Medien und Hilfsmitteln für den Unterricht oder

von deren Nutzungsrechten wird der Landkreis Kassel durch die Stadt Kassel aus Gründen der Haushaltsplanung vorab informiert.

§ 3

- (1) Die Medienzentren des Landkreises Kassel in Hofgeismar und in der Außenstelle in Wolfhagen bleiben als selbständige Einrichtungen des Landkreises Kassel bestehen.
- (2) Die vorhandenen Archive dieser Medienzentren bleiben erhalten und werden dem Bedarf entsprechend ausgebaut.

§ 4

Die interkommunale Zusammenarbeit zwischen dem Medienzentrum und den Einrichtungen des Landkreises Kassel wird im Bereich des § 2 dieser Vereinbarung weiter ausgebaut.

§ 5

- (1) Die Unterhaltungskosten, die Personalkosten aller Personen, die Aufgaben nach § 1 dieser Vereinbarung wahrnehmen, sowie die Sach- und sonstigen Kosten (Verwaltungskostenbeitrag sowie kalkulatorische Kosten) des Medienzentrums werden anteilmäßig entsprechend ihrer Schülerzahlen von der Stadt und dem Landkreis Kassel getragen.
- (2) Die entstehenden Personalkosten im Bereich der Beamtenbesoldung werden neben den 2 % Gemeinkostenaufschlag mit einem prozentualen Aufschlag für die Versorgungsanteile und einer Pauschale für die Beihilfekosten berechnet. Hierfür ist die jeweils gültige Personalkostentabelle des Landes Hessen für die Ermittlung der Höhe des Versorgungsanteils einschließlich der Beihilfepauschale (derzeit 53 % des Jahresdurchschnittswertes der jeweiligen Besoldungsgruppe) heranzuziehen.
- (3) Als Bemessungsgrundlage für die Kostenaufstellung dient die Gesamtschülerzahl der Schulträger Stadt und Landkreis Kassel, mit Ausnahme der ehemaligen Kreise Hofgeismar und Wolfhagen, zum Stichtag der Jahrerhebung des Landes (01.11.) über die Schülerzahlen des vergangenen Jahres (die Schülerzahl wird im Schullastenausgleich ausgewiesen).
- (4) Auf den vom Landkreis Kassel anteilmäßig zu zahlenden Betrag – Rechnungsergebnis des Vorjahres (aufgerundet auf volle 1.000 €) sind Abschläge in 4 gleichen Raten am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. zu leisten. Der Restbetrag ist 4 Wochen nach Vorlage der Endabrechnung fällig.

§ 6

- (1) Diese öffentlich-rechtliche Vereinbarung wird nur vorbehaltlich zustimmender Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel und des Kreistages des Landkreises Kassel wirksam.

- (2) Die öffentlich–rechtliche Vereinbarung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntgabe in Kraft; sie gilt bis zum 31. Dezember 2016. Die Laufzeit verlängert sich danach jeweils um ein weiteres Jahr, sofern die Vereinbarung nicht gekündigt wurde. Die Kündigung muss dem Vereinbarungspartner spätestens am 15. Januar zugegangen sein; sie wird zum 31.12. des Jahres wirksam, in dem sie zugegangen ist.
- (3) Im Falle einer Kündigung findet eine vermögensrechtliche Auseinandersetzung statt. Ausgenommen davon sind die bis zum Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung für die Stadt- und Kreisbildstelle Kassel vom 04./29.11.1977 beschafften Vermögenswerte. Sie bleiben im Eigentum der Stadt Kassel, soweit nicht das Land Hessen Eigentümer ist.
- (4) Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung ersetzt die seit dem 01. Januar 1977 geltende öffentlich-rechtliche Vereinbarung für die Stadt- und Kreisbildstelle Kassel.
- (5) Gemäß § 26 KGG bedarf diese öffentlich-rechtliche Vereinbarung der Genehmigung der Aufsichtsbehörde; sie wird erst wirksam, wenn sie mit dem Genehmigungsvermerk der Aufsichtsbehörde öffentlich bekannt gemacht ist.

Kassel, den.....

Kassel, den.....

Der Magistrat der
Stadt Kassel

Der Kreisausschuss des
Landkreises Kassel

.....

.....

(B. Hilgen)

(A. Janz)

(U. Schmidt)

(S. Selbert)

Oberbürgermeister

Stadträtin

Landrat

Erste Kreisbeigeordnete

Synopse für die Neufassung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung für das Medienzentrum der Stadt und des Landkreises Kassel

ö-r Vereinbarung - alt	ö-r Vereinbarung - neu	Begründung
<u>Überschrift:</u> Öffentlich-rechtliche Vereinbarung für die Stadt- und Kreisbildstelle Kassel	<u>Überschrift:</u> Öffentlich-rechtliche Vereinbarung für das Medienzentrum der Stadt und des Landkreises Kassel	Die Bezeichnungsänderung ist eine Anpassung an die Überschrift und den Wortlaut im § 162 Hessisches Schulgesetz (HSchG)
einleitende Gesetzesbezüge: ...gemäß § 16 Abs,1 des Schulverwaltungsgesetzes (SchVG) i.d.F. vom 30.05.1969 (GVBl. 1 S. 88) in Verbindung mit § 24 des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit (KGG) vom 16.12.1969 (GVBl.) 1 S. 307) ...	--	Die einleitenden Gesetzesbezüge wurden entfernt.
§ 1 (1) Die Stadt- und Kreisbildstelle...	§ 1 (1) Das Medienzentrum...	Bezeichnungsänderung lt. § 162 HSchG
§ 1 (1) ...die Versorgung mit audiovisuellen Medien sicherzustellen	§ 1 (1)...die Bereitstellung von audiovisuellen, informations- und kommunikationstechnischen Medien und Hilfsmitteln für den Unterricht oder von deren Nutzungsrechten, die den Schulen vorübergehend überlassen werden, sowie die Förderung der Entwicklung der Mediennutzung in der Schule sicherzustellen	Textanpassung an § 162 (1) HSchG
§ 1 (2) ...Träger der Stadt- und Kreisbildstelle...	§ 1 (2)...Träger des Medienzentrums...	Bezeichnungsänderung lt. § 162 HSchG
§ 2 (1) Die Stadt- und kreisbildstelle Kassel ist in allen Fragen der audiovisuellen Medien beratend tätig. Sie übernimmt für die schulischen und außerschulischen Einrichtungen der Stadt und des Landkreises Kassel (mit Ausnahme der ehemaligen Kreise Wolfhagen und Hofgeismar) die Unterhaltung der audiovisuellen Geräte.	§ 2 (1) Das Medienzentrum übernimmt die Versorgung und Unterhaltung für die audiovisuellen, informations- und kommunikationstechnischen Medien und Hilfsmittel. Die Bereiche des § 158 HSchG liegen in der Verantwortung des Schulträgers der Schulen.	Anpassung an § 162 (1) HSchG.
§ 2 (2)...Ton- und Bildmaterial (Software) für das Stadtgebiet...	§ 2 (2)...audiovisuellen, informations- und kommunikationstechnischen Medien und Hilfsmitteln für den Unterricht oder von deren Nutzungsrechten für die	Bezeichnungsänderung lt. § 162 HSchG

...ist Aufgabe der Stadt- und Kreisbildstelle Kassel	Stadt... ...ist Aufgabe des Medienzentrums	
§ 2 (3)...audiovisuellen Geräten / Ausstattung (Hardware) durch... ...hat die Stadt- und Kreisbildstelle...	§ 2 (3)...audiovisuellen informations- und kommunikationstechnischen Medien und Hilfsmitteln für den Unterricht oder von deren Nutzungsrechten und der Ausstattung durch die Schulträger (§ 158 HSchG) hat das Medienzentrum...	Bezeichnungsänderung lt. § 162 HSchG sowie Verweis auf § 158 HSchG als Grundlage für die Sachleistungen der Schulträger
--	§ 2 (4) neu	Informationsbedürfnis des LK-KS
§ 3 (1) Die vorhandenen Kreisbildstellen in den Städten Hofgeismar und Wolfhagen bleiben...	§ 3 (1) Die Medienzentren des Landkreises Kassel in Hofgeismar und in der Außenstelle in Wolfhagen bleiben...	Bezeichnungsänderung lt. § 162 HSchG sowie Berücksichtigung, dass in Wolfhagen nur noch eine Außenstelle des Medienzentrums vorhanden ist.
§ 3 (2)...Archive bleiben erhalten...	§ 3 (2) ..Archive dieser Medienzentren bleiben...	Konkretisierung
§ 4: Der alte Text wurde komplett gestrichen.	§ 4: neu: Die interkommunale Zusammenarbeit zwischen dem Medienzentrum und den Einrichtungen des Landkreises Kassel wird im Bereich des § 2 dieser Vereinbarung weiter ausgebaut.	Der alte Text wurde komplett gestrichen, da es keinen Zubringerdienst gibt. Dafür wurde der Wille nach verstärkter Zusammenarbeit eingefügt.
§ 5 (1)...Personalkosten, Sach- und sonstige Kosten... ...der Stadt- und Kreisbildstelle...	§5 (1)...die Personalkosten aller Personen, die Aufgaben nach § 1 dieser Vereinbarung wahrnehmen, sowie die Sach- und sonstigen Kosten... ...des Medienzentrums...	Die Personalkosten wurden konkretisiert, da das Medienzentrum ein Teil des Sachgebiets -4022- ist und dort auch IT- Aufgaben anfallen, die nicht mit dem LK-KS abgerechnet werden.
§ 5 (2) – wurde verschoben zu § 5 (3) und § 5 (3) wurde verschoben zu § 5 (4)	§ 5 (2) neu: Die entstehenden Personalkosten im Bereich der Beamtenbesoldung werden neben den 2 % Gemeinkostenaufschlag mit einem prozentualen Aufschlag für die Versorgungsanteile und einer Pauschale für die Beihilfekosten berechnet. Hierfür ist die jeweils gültige Personalkostentabelle des Landes Hessen für die Ermittlung der Höhe des Versorgungsanteils einschließlich der	In der Vergangenheit gab es unterschiedliche Auffassungen darüber, ob Versorgungsbezüge in die Abrechnung aufgenommen werden dürfen. Hier wird die Berücksichtigung von Personalkosten im Bereich der Beamtenbesoldung geregelt. Die Formulierung ist einem Auszug aus dem VHS-Vertrag mit dem Landkreis entnommen.

	Beihilfepauschale (derzeit 53 % des Jahresdurchschnittswertes der jeweiligen Besoldungsgruppe) heranzuziehen.	
§ 5 (3) ...der Jahreserhebung des Landes über...	§ 5 (3)...der Jahreserhebung des Landes (01.11.) über... ...vergangenen Jahres (die Schülerzahl wird im Schullastenausgleich ausgewiesen).	Konkretisierung und im Klammertext ist die einheitliche Grundlage für die Schülerzahl festgelegt.
§ 5 (4)...(aufgerundet auf voll 1.000 Deutsche Mark)...	§ 5 (4)...(aufgerundet auf volle 1.000 €)...	Berücksichtigung der Währungsumstellung und
Der Spitzbetrag ist...	Der Restbetrag ist...	sprachliche Anpassung
§ 6 (1) Die öffentlich- rechtliche Vereinbarung tritt ab 01.01.1977 in Kraft; sie gilt bis zum 31.12.1987.	§ 6 (1) Diese öffentlich- rechtliche Vereinbarung wird nur vorbehaltlich zustimmender Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel und des Kreistages des Landkreises Kassel wirksam.	In Kraft treten und Kündigung wurde in § 6 (2) verschoben, neu in § 6 (1) ist der Vorbehalt der zustimmenden Beschlussfassung zur Wirksamkeit der öffentlich- rechtlichen Vereinbarung
§ 6 (2) wurde verschoben zu § 6 (3)	§ 6 (3)	Der Text der alten Ziffer 2 wurde nach Ziffer 3 verschoben. Dafür wurde als Ziffer 2 ein neuer Text eingefügt
--	§ 6 (2) neu: Die öffentlich- rechtliche Vereinbarung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntgabe in Kraft; sie gilt bis zum 31. Dezember 2016. Die Laufzeit verlängert sich danach jeweils um ein Jahr, sofern die Vereinbarung nicht gekündigt wurde. Die Kündigung muss dem Vereinbarungspartner spätestens am 15. Januar zugegangen sein; sie wird zum 31.12. des Jahres wirksam, in dem sie zugegangen ist.	In Kraft treten und Kündigung überarbeitet
§ 6 (3)	§ 6 (5) bisher unter § 6 (3)	
--	§ 6 (4) neu: Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung ersetzt die seit dem 01. Januar 1977 geltende öffentlich-rechtliche Vereinbarung für die Stadt- und Kreisbildstelle Kassel.	Es handelt sich nicht um eine Änderung, sondern um eine völlig neue Vereinbarung, mit der die alte, bislang existente Vereinbarung aufgehoben wird

Vorlage Nr. 101.17.1917

14. Dezember 2015
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 „Wohnbebauung Campus
Wolfsanger“
(Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Kassel Nr. VI/55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ und der Behandlung der eingegangenen Anregungen zu den Ziffern 1 und 2 aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird zugestimmt.

Das Verfahren wird gemäß §13 a Baugesetzbuch für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Anlage 2), die Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Anlage 3), die textlichen Festsetzungen (Anlage 4) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 5) sind beigefügt.

Der Ortsbeirat Wolfsanger-Hasenhecke hat die Vorlage in seiner Sitzung am 24. November 2015 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 10. Dezember 2015 und 14. Dezember 2015 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ (Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Anlass der Planung

Die Eigentümerin des privaten Sportzentrums Campus, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG aus Hamburg, hat die Sportnutzung aufgegeben und 2013 bereits die stark sanierungs- bedürftigen Sporthallen abreißen lassen. Das ca. 1,82 ha große brachgefallene Grundstück zwischen den Straßen „Triftweg“, „Bei den vier Äckern“, Schmalter Weg und Dessenborn soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Ziel und Zweck der Planung

Eine Wohnbebauung wird im Kernbereich der neuen Siedlungslage Wolfsanger als städtebaulich sinnvoll erachtet. In Abstimmung mit der Stadt Kassel sind unterschiedliche Wohn- und Bauformen vom Mehrfamilien- bis zum Reihenhaus in einer mäßigen Dichte, und im Vergleich zur baulichen Umgebung nur geringfügig erhöht, geplant.

Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets ist es erforderlich, den seit 1982 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. VI/ 39A für das Ortsteilzentrum Wolfsanger-Hasenhecke, Teilbereich A mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für Freizeit und Sport“ aufzuheben und einen neuen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB für die Wohnnutzung aufzustellen. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür liegen hier vor. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 15.09.2014 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung die grundsätzliche Richtung für die geplante Flächenentwicklung eingeleitet.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB erfolgte, zeitgleich mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der HNA Nr. 230 vom 3. Oktober 2014, durch Aushang der Planunterlagen im Planungsamt vom 13.-24. Oktober 2014. Die Ergebnisse der Beteiligung, im Übrigen auch die der Anregungen aus den Fachämtern, wurden bei der Erarbeitung der hier vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Erneute Änderung nach Vorlage im Ortsbeirat im April und Präsentation im Juli 2015
Auf dieser Grundlage sollte ab April 2015 der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss herbeigeführt werden. Wegen der zu dieser Fassung geäußerten Kritik des Ortsbeirats Wolfsanger-Hasenhecke, die sich vornehmlich gegen die Aufgabe des Standorts als Sportfläche und gegen eine zu hohe Dichte im Zentrum des Neubaugebiets richtete, wurde die Planung noch einmal überarbeitet und seitens der Verwaltung wurde ein alternativer Standort für eine künftige potentielle Turnhalle im Bereich Höheweg nachgewiesen. Zur Verringerung der Dichte wurde die Gebäudehöhe in der Quartiersmitte auf zwei Vollgeschosse begrenzt und an dieser Stelle auf den Bau einer Tiefgarage sowie am Schmalen Weg auf ein Mehrfamilienhaus (vier anstelle fünf Gebäude) verzichtet. Mit diesem geänderten Entwurf soll der Offenlegungsbeschluss herbeigeführt werden.

Kosten

Die Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Umsetzung verbunden sind, trägt die Grundstückseigentümerin, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co. KG.

Städtebaulicher Vertrag

An die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geknüpft, der zwischen der Stadt Kassel und der Eigentümerin abgeschlossen wird. Darin werden sowohl das gewählte Verfahren wie auch das abgestimmte städtebauliche Bau- und Erschließungskonzept und die Kostenübernahme vereinbart. Die Grundstückseigentümerin hat die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auf dem privaten Grundstück auf eigene Kosten durchzuführen.

gez.
Mohr

Kassel, 9. November 2015

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 "Wohnbebauung Campus Wolfsanger" beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Behandlung der Anregungen)

Stand 09.11.2015

Anregungsgebende Bürger	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen
Stellungnahme 1 von Bürgerinnen /Bürgern (Gruppe)	Ziffer 1	21.10.14	<p>1.1 Nach Sichtung des Entwurfes für den Bebauungsplan des ehemaligen Campusgeländes haben sich die Anwohner der umliegenden Straßen erste Gedanken gemacht und einige Punkte zusammengetragen, die unserer Meinung nach einer Klärung oder sogar der Überarbeitung des Bebauungsplanes bedürfen.</p> <p>Auffällig ist die angedachte enge Bebauung mit teilweise 3 Vollgeschossen. Die Ausrichtung und Abgrenzung der Flurstücke lassen den Entschluss zu, das beabsichtigt ist, große Mehrfamilienhäuser zu errichten, um auf der begrenzten Fläche eine größtmögliche Anzahl von Personen anzusiedeln.</p> <p>Wenn man durch das Wohngebiet Wolfsanger fährt, findet man vorrangig nur Einfamilienhäuser vor. Nur vereinzelt stehen Stadtvillen mit bis zu 6 Wohneinheiten. Diese haben aber auch nur 2 Vollgeschosse. Auch wenn es sich nur um einen Entwurf handelt, haben wir Bewohner die Befürchtung, dass eine mögliche Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, mit bis zu 3 Vollgeschossen, das bereits vorhandene Stadtbild negativ verändern könnte. Dies kann auch nicht im Interesse des Ortsbeirates Wolfsanger oder der Stadt Kassel sein.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stadtteil Wolfsanger weist gerade in dieser Ortsrandlage keine homogene Baustruktur auf, sondern wird geprägt von einer Durchmischung verschiedener Bau- und Wohnformen. Gerade auch die Gebäudetypologie der jüngeren Wohngebietsweiterungen vor allem in nordwestlicher und nordöstlicher Richtung stellt sich sehr vielfältig dar.</p> <p>Wie in der Stellungnahme dargestellt finden sich hier neben den 'klassischen' ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern auch Stadtvillen.</p> <p>Ebenfalls noch in Sichtweite befindet sich – jenseits des Grenzweges – ein Wohnquartier, das von mindestens vier – bis achtgeschossigen Zeilen- und Punkthäusern geprägt ist. Südwestlich des Plangebietes schließt das ausgedehnte Areal zweier Schulen und eines Kindergartens an, die wiederum gänzlich andere großmaßstäbliche Kubaturen aufweisen. Vor diesem Hintergrund kann im Umfeld des Plangebietes insgesamt nicht von einem einheitlichen Stadtbild gesprochen werden.</p> <p>In dieser eher durch Vielfalt geprägten Situation liegt der Planung als Grundidee die Entwicklung eines, auch aufgrund der Flächengröße von ca. 1,9 ha, eigenständigen Quartiers zugrunde, welches durch seine Formensprache und die durchgängige Zweigeschossigkeit (zunächst war in der Quartiersmitte eine höhere Baustruktur mit bis zu drei Vollgeschossen vorgesehen) zusammengehalten wird, sich aber bewusst von der heterogenen Umgebung abhebt.</p> <p>Teil des Konzepts ist die Ausbildung einer Mitte, wo im zentralen Bereich des Quartiers eine raumbildende Gebäudegruppe vorgesehen ist – vorzugsweise auch für ein Angebot seniorengerechter (barrierefreier) Wohnungen. Diese sollen also nicht an den umliegenden Straßen entstehen, sondern werden über einen neuen internen Erschließungsweg bzw. den entstehenden Quartiersplatz</p>

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Behandlung der Anregungen)

Stand 09.11.2015

Anregungsgebende Bürger	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen
			<p>1.2 Bei genauer Betrachtung des Bebauungsplanes stellt man fest, dass bei der Bebauung bis zu 100 Wohneinheiten möglich sind. Wenn man pro Wohneinheit eine Durchschnittszahl von 3 Bewohnern annimmt, wären das nochmal 300 neue Bewohner. Bereits jetzt ist die Zuwegung über den engen Wolfsgraben, gerade zu den Verkehrsspitzen, überlastet. Fußgänger fühlen sich auf den viel zu engen Gehwegen (gerade in Höhe des Friedhofes) gefährdet.</p>	<p>In einem Grundsatzbeschluss hat die Stadt Kassel die Entwicklung der ehemaligen Campus - Fläche für eine Wohnnutzung eingeleitet, weil ein Fortbestand der Sport- und Freizeitnutzung nicht zu gewährleisten war und die grundsätzliche Eignung der Fläche nicht in Frage gestellt wird. Wegen der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnbauland und dem bestehenden Druck auf dem Kasseler Wohnungsmarkt ist die Stadt bemüht, die zu entwickelnden Flächenressourcen und auch die vorhandene Infrastruktur sinnvoll zu nutzen. Hierzu gehört neben einem gemischten Angebot verschiedener Wohnformen auch eine entsprechende mäßige Dichte. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Reduzierung der baulichen Dichte ist nunmehr von bis zu 75 Wohneinheiten auszugehen. Weil sich das altersgerechte Wohnungsangebot in der Quartiersmitte eher an Kinderlose richtet, wird für die Planung ein Schlüssel von 2,5 Personen je Wohneinheit (WE) zugrunde gelegt, was ca. 180 neue Bewohner bedeuten würde. Bei einer mit den angrenzenden Einfamilienhausquartieren vergleichbaren geringeren Bebauungsdichte ausschließlich mit freistehenden Einfamilienhäusern würden nur ca. 30 – 35 Wohneinheiten mit dann etwa 100 Bewohnern entstehen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die bestehende Verkehrssituation nicht in einem signifikanten Umfang durch die vor-</p>

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Behandlung der Anregungen)

Stand 09.11.2015

Anregungsgebende Bürger	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen
				<p>gesehene Wohnbebauung verändern wird. Für eine tatsächliche Überlastung der verkehrlichen Funktion des Wolfsgrabens (hinsichtlich Kfz-Verkehr) liegen keine Anhaltspunkte vor. Die Verkehrssituation im Wolfsgraben ist damit nicht relevant für dieses Bebauungsplan-Verfahren.</p> <p>Das subjektive Unsicherheitsempfinden mancher Fußgänger auf den Gehwegen der Zufahrtstraßen ist gerade in dem angesprochenen – räumlich beengten – Abschnitt nachvollziehbar. Wie das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt bestätigte, besteht ein objektives Gefährdungspotenzial hier jedoch nicht bzw. kann nicht durch eine auffällige Unfallhäufigkeit belegt werden.</p> <p>Weil sich der Straßenzug Wolfsgraben (K 24) insgesamt in einem schlechten Zustand befindet, sollen nach Aussage des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes unter der Voraussetzung, dass eine Finanzierung grundsätzlich möglich ist (für die klassifizierte Straße müssen in diesem Fall GVG-Mittel beantragt werden), Umbau- / Gestaltungsmaßnahmen geprüft werden. Dies erfolgt unabhängig von der städtebaulichen Planung für die Wohnbaulandentwicklung. Mit einem Planungsbeginn ist allerdings nicht vor 2016 zu rechnen.</p>
	1.3		<p>Ein weiteres Problem ist der bereits jetzt schon total überlaufene Kinderspielplatz im alten Teil des Wohngebietes Wolfsanger (Straße „Am Bodden“).</p> <p>Eine Anfrage beim Gartenamt ergab, dass im Zuge der damaligen Erschließung des Neubaugebietes Wolfsanger zwar über eine Errichtung eines neuen Kinderspielplatzes diskutiert wurde, dies jedoch letztendlich abgelehnt wurde. Als Grund gab man an, dass die Unterhaltung solcher Kinderspielplätze für die Stadt Kassel zu teuer wäre. Zwar ist</p>	<p>Ausgehend von rund 180 neuen Bewohnern wird für das neue geplante Wohngebiet ein Kinderspielplatz (als private Fläche) vorgesehen, der für dieses Gebiet – zugrunde liegt ein Verhältnis von 2,0 m² Spielplatzfläche je Bewohner – ausreichend ist. Durch das neue Wohngebiet werden folglich vorhandene Spielplätze rechnerisch nicht zusätzlich belastet.</p> <p>Eine größere – öffentliche – Spielplatzfläche für das Gesamtquartier ist von der Stadt nach wie vor an dieser Stelle nicht vorgesehen, da im Zuge des Baus der neuen Wohngebiete nördlich und östlich des Geltungsbereichs am neuen Siedlungsrand ca. 200 m</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Behandlung der Anregungen)**

Stand 09.11.2015

Anregungsgebende Bürger	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen
			<p>auf dem Bebauungsplan ein Kinderspielplatz eingezeichnet, jedoch fällt dieser in seinen Abmaßen viel zu klein aus. Wenn man bedenkt, dass das Gelände eigentlich in seiner ursprünglichen Widmung als Sport- und Freizeitanlage genutzt wurde, findet dieser Aspekt bei der Neuplanung leider keinerlei Berücksichtigung. Es gibt heutzutage zahlreiche Möglichkeiten, auch auf begrenztem Raum, Sport- und Spielmöglichkeiten zu schaffen.</p>	<p>nordöstlich landschaftlich attraktiv gestaltete Streuobstwiesen entstanden sind, die als Spielmöglichkeit für ältere Kinder und Jugendliche geeignet sind. Der Betrieb einer privaten Sport- und Freizeitanlage hat sich an diesem Standort als unrentabel erwiesen. Die Nähe zur attraktiven freien Landschaft bietet hier zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Sportausübung und Freizeitanlage. Seitens der Verwaltung wurde nachgewiesen, dass ein alternativer Standort für eine Sporthalle im Bereich am Höhenweg vorhanden ist. Flächen in attraktiven Wohnlagen am Stadtrand (wie das Plangebiet) werden vor allem benötigt, um die hohe Nachfrage nach solchen Wohnstandorten in Kassel zu befriedigen.</p>
			<p>1.4 Auch der Zuzug von zahlreichen neuen Kindern in verschiedenen Altersgruppen wird in den nächsten Jahren eine Belastung für den angrenzenden Kindergarten und die Grundschule "Wolfsanger" sein. Viele Anwohner stellen sich die Frage, warum im Zuge der Erschließung des gesamten Neubaugebietes Wolfsanger der Errichtung eines neuen Einkaufsmarktes (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt) keine weitere Bedeutung zugesprochen wurde. Selbst durch die Vergrößerung des bereits vorhandenen EDEKA Marktes an der Fuldatastraße, dürfte dieser den Ansturm der zugezogenen Bürger nur bedingt auffangen können.</p>	<p>Die mit der Stellungnahme formulierte Befürchtung einer drohenden Belastung oder Überlastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen wird nicht substantiell hinterlegt. Hierbei wird insbesondere auch die zeitliche Dimension nicht berücksichtigt. Die Fertigstellung von Wohngebäuden auf dem ehem. Campus-Gelände wird frühestens ab 2016 möglich sein und damit deutlich versetzt zu den bereits fertiggestellten oder aktuell im Bau befindlichen Wohngebäuden. Das Nachrücken entsprechender Altersgruppen gewährleistet daher im Gegenteil auch mittel- und langfristig den Fortbestand von Kindergarten und Grundschule über den heutigen Bedarf hinaus. Nur durch den Zuzug weiterer Menschen – insbesondere Familien mit Kindern – in den Stadtteil werden auch die anderen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. der Lebensmittelmarkt nachhaltig für die Zukunft gesichert. Eine Überlastung ist nicht zu erwarten. Zudem sind im kommunalen Entwicklungsplan Zentren weder das Plangebiet noch das Ortsteilzentrum Wolfsanger als</p>

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Behandlung der Anregungen)

Stand 09.11.2015

Anregungsgebende Bürger	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen
				<p>Schwerpunkt für eine Einzelhandelsentwicklung ausgewiesen. Im Bereich Weserspitze befinden sich jedoch umfangreiche weitere Lebensmittelmärkte und sonstige Versorgungseinrichtungen.</p>
	1.5		<p>Nach Angaben einiger, bereits seit langen Jahren hier ansässigen Anwohnern, wurde das Gelände des "Campus" vor dessen Erbauung mit viel leicht nicht ganz seriösem Bauschutt eingeebnet. Aus diesem Grund ist es umso seltsamer, dass auf eine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden soll.</p> <p>Nach § 1, Abs. 6, Nr.7 BauGB sollen die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt Rücksicht genommen werden.</p>	<p>Die Thematik ist vom Grundsatz her bekannt. Im Vorfeld der aktuellen Planung wurden die vorliegenden Informationen diesbezüglich geprüft. Nach Aussage der zuständigen Stelle beim Dezernat Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel wurde im Plangebiet von 1934 bis 1947 ein Hausmüll- /Gemeindemüllplatz mit einem Gesamtablagerungsvolumen von ca. 10.000 m³ betrieben.</p> <p>Die Altlagerung wird in der Altlastendatei mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben“ geführt, da hinsichtlich der bisherigen Nutzung von der Ablagerung keine Gefährdung auf dem Wirkpfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ausging. Aus altlastenfachlicher Sicht ist es für eine Wohnnutzung nicht erforderlich, das gesamte Auffüllungsmaterial zu entfernen.</p> <p>Eine Wohnnutzung des Geländes wird grundsätzlich als unkritisch erachtet. Der Oberboden im Bereich von Gärten und Spielflächen ist mit unbelastetem Material mindestens in einer Dicke von 35 cm (nach BBodSchV) zu modellieren – aus praktischen Erwägungen hinsichtlich üblicher Benutzungen bei Pflanzungen und Kinderspielen werden 50 cm empfohlen.</p> <p>Die Grundvoraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind im vorliegenden Fall gegeben. Eine Umweltprüfung ist somit formal nicht erforderlich.</p> <p>Die Belange des Umwelt und Naturschutzes gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 7 BauGB sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB zu berücksichtigen.</p>

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Behandlung der Anregungen)

Stand 09.11.2015

Anregungsgebende Bürger	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen
Stellungnahme 2 von Bürgerinnen /Bürgern	Ziffer 2	24.10.14	<p>2.1 <u>Angemessener Infrastrukturbeitrag des Investors</u> Die Erläuterung des im beschleunigten Verfahren vorgesehenen Bebauungsplans der Innenentwicklung lässt nicht erkennen, dass der Vorschrift des § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB hinreichend Rechnung getragen wird. Danach soll einem durch die Planung ausgelösten Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Für einen irgendwie gearteten Infrastrukturbeitrag des Investors ist bis auf eine kleine Spielplatzfläche nichts ersichtlich. Bei vorgesehenen etwa 100 Wohneinheiten mit über 14.000 qm Geschossfläche kann durchschnittlich mit 4 Personen pro Wohneinheit gerechnet werden. Unabhängig vom Alter dieser Personen ist im Stadtteil mit einem erheblichen Druck auf soziale Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Infrastruktur von beispielsweise Kindergärten, Schule, Hort und Pflege- und medizinische Einrichtungen zu rechnen. Der Sachverhalt ruft gerade in diesem Fall nach einem angemessenen kommunalen Anteil am Planungswertgewinn. Setzt man eine brach gefallene Campusfläche, für die sich zur Zeit kein einschlägiger Nutzungsnachfolger findet, zu gehobenerem Wohnbauland ins Verhältnis, entsteht durch die kommunale Planung bei 17.500 qm Netto-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB gibt mit einem übergeordneten Zielkonzept allgemein die Ausrichtung der städtebaulichen Planung vor, danach soll „einem Bedarf nach Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden“. Damit entspricht die Planung von Wohnraum genau der dortigen Zielrichtung. Ein Bedarf an zusätzlichen sozialen Infrastrukturmaßnahmen wird nicht ausgelöst. Der Bebauungsplan dient jedoch zur Stabilisierung des Wohnungsmarkts und der Wohnbevölkerung sowie der vorhandenen Infrastrukturausstattung.</p>

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Behandlung der Anregungen)

Stand 09.11.2015

Anregungsgebende Bürger	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen
			<p>bauland und einer geschätzten Bodenwertsteigerung von 70,00 Euro/qm ein Planungswertgewinn von 1,225 Mio. Euro. Angesichts der erwartbaren erheblichen öffentlichen Folgekosten sollte ein solcher oder ähnlicher Betrag nicht allein beim Investor verbleiben. Dabei ist zu beachten, dass dieser keinerlei Anspruch auf Beplanung hat, schon gar nicht in Richtung eines hochwertigen Wohngebiets.</p>	
			<p>2.2 <u>Städtebaulicher Vertrag</u> Das Planungsrecht bietet in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB eine rechtliche Grundlage, einen Investor oder auch nur einen Entwickler an Kosten oder sonstigen Aufwendungen für von seinem Planvorhaben verursachte städtebauliche Maßnahmen angemessen zu beteiligen. Dazu gehört nach dem Gesetz auch die Bereitstellung von Grundstücken. Dass die nahegelegene Grundschule Wolfsanger-Hasenhecke etwa eine Schulturnhalle dringend benötigt, sei hier in Erinnerung gerufen. Auch insoweit wird die intensive neue Wohnnutzung im Plangebiet den zugehörigen kommunalen Investitionsbedarf erheblich vermehren. Zahlreiche deutsche Städte machen von diesbezüglichen gesetzlichen und vertraglichen Möglichkeiten mit Zustimmung der Gerichte Gebrauch (vgl. zum Folgekostenvertrag z. B. Stürer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 3. Aufl. 2005, Rdnr. 1905 ff.). Wer etwa dabei stehen</p>	<p>Eine gesetzliche Grundlage, den Investor allgemein an Infrastrukturmaßnahmen zu beteiligen gibt es nicht. Dieser Bebauungsplan löst keine zusätzlichen, dem Vorhaben spezifisch zuzuordnenden Infrastrukturmaßnahmen aus.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB erforderlich. Es ist vorgesehen, in diesem Rahmen die durch die Planung ausgelösten Planungs- und Herstellungs-kosten für die Erschließung und deren Unterhaltung sowie die Ver- und Entsorgung zu regeln.</p> <p>Die erhöhten Anforderungen hinsichtlich der städtebaulichen und architektonischen Qualität (vgl. 2.1) führen bereits zu einem erhöhten Investitionsbedarf auf Seiten des Grundstückseigentümers.</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Behandlung der Anregungen)**

Stand 09.11.2015

Anregungsgebende Bürger	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen
			<p>bleibt, dem Investor per städtebaulichem Vertrag nur die Planungskosten und die Erschließungskosten ganz oder teilweise aufzugeben, aber nicht mehr, greift gerade in Fällen wie dem vorliegenden zu kurz, wo ein ganzes Stadtquartier aus einer Hand bei Alleineigentum aller Grundstücke unter Schaffung neuen Bauplanungsrechts entwickelt wird. Die Besonderheiten dieses Falles unter Berücksichtigung von Lage und Größe des Plangebiets mit vorgesehenen etwa 100 neuen Wohneinheiten und einer zusätzlichen Bewohnerschaft von etwa 400 Personen lassen es geboten erscheinen, in der Stadtplanung Kassels mit der Aktivierung des Vertragsrecht neue Wege zu gehen.</p>	
			<p>2.3 <u>Erhaltung und Ergänzung des Baumbestands</u> Die Angaben zur Erhaltung und Ergänzung des Baumbestands sind dürftig und in der Sache als mangelhaft zurückzuweisen. Die farbig angelegte Planzeichnung des Vorentwurfs mit Legende weist aus, dass nur 9 neue Bäume entlang der Durchgangsstraße gepflanzt und nur zwei Bäume am Trittweg erhalten bleiben sollen. Das ist für ein neues Wohngebiet mit 17.500 qm Nettobauland vorwerfbar zu wenig. Zur Zeit befinden sich an drei Seiten des Plangebiets straßenbildprägende Baumreihen, die nicht einfach bis auf zwei Einzelbäume entfallen können. Dem steht schon die Baumschutzsatzung der</p>	<p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.09.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen und damit zum Ausdruck gebracht, dass neues Planungsrecht für eine Wohnnutzung geschaffen werden soll. Von daher erübrigt es sich, die Festsetzungen des alten Bebauungsplans zu überprüfen, denn das neue Planungsrecht zielt darauf ab, den alten Zustand komplett zu überplanen. Mit diesen neuen Planungsrecht werden neue wohngebietspezifische Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen getroffen. So werden insgesamt rund 30 Bäume zeichnerisch festgesetzt. Ein Großteil hiervon ist im Zusammenhang mit der Herstellung der privaten Stellplatzanlagen im Straßenrand- oder im Grundstücksrandbereich festgelegt. Weitere Bäume sind entlang der geplanten Nord-Süd-Wegeverbindung zu pflanzen. Darüber hinaus sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung zu</p>

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Behandlung der Anregungen)

Stand 09.11.2015

Anregungsgebende Bürger	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen
			<p>Stadt Kassel entgegen, deren vollständige Berücksichtigung nicht dargelegt wird.</p> <p>Zusätzlich ist auf folgenden rechtlichen Zusammenhang hinzuweisen. Er liegt außerhalb des Bauplanungs- und Naturschutzrechts, die bei der Innenentwicklung Rabatt geben. Die Planung lässt außer Acht, dass der Investor wie etwaige Grundstücksvoreigentümer, deren Rechtsposition ihm zuzurechnen ist und von der er nicht frei wird, aufgrund bestandskräftiger Auflagen in den früheren Baugenehmigungen zum Sportpark Campus verpflichtet ist und bleibt, im einzelnen bestimmte Baumpflanzungen zu erbringen und dauerhaft auch in der Zukunft zu erhalten. Die fortbestehenden Bodenversiegelungen durch die Hallengebäude und Parkplätze machen sich der Investor und die Planung ja auch zunutze, um darauf hinzuweisen, dass sich die Neubebauung nur unwesentlich auf die Flächenbilanz im Hinblick auf die Bodenversiegelung auswirke (vgl. S. 7 der Erläuterung).</p> <p>Wenn die Erläuterung im Übrigen darauf hinweist, von herausragender Bedeutung seien die vorhandenen Gehölze aber durchgehend nicht und Bestandsbäume seien nur bedingt erhaltenswert, ist dem Investor entgegenzuhalten, dass er selbst bzw. die ihm zurechenbaren Voreigentümer daran allein ursächlich sind. Jahrelang sind in der Vergangenheit am Sportpark Campus die bauaufsichtlich auferlegten Baumpflanzungen nicht voll-</p>	<p>beachten. Das Entfernen der Bäume war in einem gesonderten Verfahren zu beantragen und erfolgte nach Genehmigung im Oktober 2015.</p> <p>Der Genehmigungsbescheid enthält auch entsprechende Auflagen für Neuanpflanzungen.</p> <p>Über die zeichnerisch festgesetzten Bäume hinaus, sieht der Bebauungsplan vor: "Je angefangene 200 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter klein-/mittel-kroniger Laubbaum zu pflanzen." (Festsetzung 14.1., Satz 2)</p> <p>Darmit soll eine entsprechende Kompensation der zu fallenden Bäume zusätzlich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgesichert werden.</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
*frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Behandlung der Anregungen)***

Stand 09.11.2015

Anregungsgebende Bürger	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen
			<p>ständig vorgenommen worden, so dass ein insgesamt vorzeigbarer Baumbestand nicht entstehen konnte. In einer Bürgerversammlung in Wolfsanger musste das rechtswidrige Unterlassen des Gebäudeeigentümers dem Magistrat gegenüber öffentlich angemahnt werden. In jüngster Zeit sind vereinzelte Baumschäden durch die Abrissarbeiten herbeigeführt worden, wofür der Investor und Grundstückseigentümer ebenfalls keinen Rabatt bei der Erhaltung und Ergänzung des Baumbestands im Plangebiet erhalten darf.</p>	

Bebauungsplan Nr. VI/55
'Wohnbebauung
Campus Wolfsanger'
beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung
mit integriertem
Fachbeitrag Umwelt und Grün

- Entwurf -

Stand 09. November 2015

Impressum:

Kassel documenta Stadt

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
- Stadtplanung -
Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber:

Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG
Am Sandtorkai 37
20457 Hamburg
Tel.: 040.37674-0
Fax: 040.37674-100
mail: Schroeder@iskg.de
www.iskg.de

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung
Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.710405
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	5
1.1 Ziel und Zweck der Planung	5
1.2 Weitere Hinweise zum Verfahren	5
1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
2.1 Regionalplanung	9
2.2 Flächennutzungsplanung (ZRK)	9
2.3 Landschaftsplanung (ZRK), 2007	10
2.4 Lärmaktionsplan Nordhessen - Teilplan Straßenverkehr	15
2.5 Bestehendes Planungsrecht	16
2.6 Straßenausbauplanung	18
2.7 Satzungen	20
3. Bestand	22
3.1 Städtebauliche Situation, Erscheinungsbild und Nutzung	22
3.2 Erschließung und Verkehr	24
3.3 Natur und Umweltschutz	26
3.3.1 Naturräumliche Situation	26
3.3.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume	30
3.3.3 Kunstwerk 7000 Eichen	37
3.4 Technische Infrastruktur	37
4. Planungsziele und Konzept	39
4.1 Ziele, Leitbild	39
4.2 Städtebauliches Konzept	40
4.3 Grünordnung	45
4.4 Behandlung Niederschlagswasser	47
4.5 Technische Infrastruktur	48
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	51
5.1 Geltungsbereich	51
5.2 Art der baulichen Nutzung	52
5.3 Maß der baulichen Nutzung	53
5.4 Bauweise, überbaubare Flächen	56
5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an Verkehrsflächen	57
5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrten	60
5.7 Nebenanlagen	60
5.8 Versorgungsfläche	61
5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	61
5.10 Grünordnung	62
5.11 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	63

6. Auswirkungen der Planung	66
6.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter	67
7. Durchführung, Bodenordnung und Kosten	74
8. Verfahren	75

Anhang

Textliche Festsetzungen

Bestandsdarstellung

Ermittlung Regenwasserabflussmenge - Tabelle

Ermittlung Regenwasserabflussmenge - zeichnerische Darstellungen

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Nachdem auf der ca. 1,8 ha großen Liegenschaft zwischen Triftweg (im Südosten), 'Bei den Vier Äckern' (im Südwesten), 'Schmaler Weg' (im Nordwesten) und die Straße 'Dessenborn' (im Nordosten) eine Weiterführung der Sport- und Freizeitnutzung durch den Betreiber nicht mehr sicherzustellen war, wurde der stark sanierungsbedürftige Gebäudekomplex des Sport- und Freizeitzentrums 'Campus Wolfsanger' 2013 abgebrochen.

Die Grundstückseigentümerin, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG aus Hamburg, beabsichtigt im Plangebiet Wohngebäude für etwa 70 – 75 Wohneinheiten in gemischten Bauformen zu errichten.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wolfsanger, der wegen der Siedlungsflächenentwicklung in den letzten Jahren als Wohnstandort eine sehr hohe Nachfrage zu verzeichnen hat. Die Fläche befindet sich in einer 'Scharnierlage' zwischen der Stadteilerweiterung der 1960er/1970er Jahre und der noch jungen Siedlungsentwicklung der letzten 10 Jahre. Der Standort erscheint aufgrund seiner süd(west-)orientierten Hanglage grundsätzlich attraktiv und damit auch geeignet für eine Wohnnutzung. Die Nähe zum Landschaftsraum am östlichen Siedlungsrand wie auch die - durch die Topografie bedingte - bewegte Geländesituation unterstützen die im Stadtteil vorhandenen Wohnqualitäten zusätzlich.

Die Stadt Kassel hat sich politisch verpflichtet, Nachverdichtungspotentiale in bereits erschlossenen Lagen, die sich für eine Wohnnutzung eignen, vorrangig zu entwickeln, um einen sich immer weiter ausdehnenden Siedlungsflächenzuwachs an den Rändern oder in anderen sensiblen Bereichen zu verhindern oder zumindest den Druck hierauf zu mindern (Vorrang Innenentwicklung, Flächenrecycling, Nutzung / Auslastung vorhandener Infrastruktursysteme).

Um dem Nachfragedruck für eine Wohnbaulandentwicklung an dieser Stelle nachzukommen, sollen nun mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' eine neue planerisch abgesicherte Grundlage und ein städtebaulicher Rahmen für eine Neubebauung geschaffen werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung hat die Stadt Kassel am 15.09.2014 die grundsätzliche Richtung für die Entwicklung der ehemaligen Campus-Fläche hin zu einer Wohnnutzung eingeleitet.

1.2 Weitere Hinweise zum Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach §13 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' in § 13a (1) wurden geprüft. Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann (Nr. 1), da der Geltungsbereich insgesamt nur eine Fläche von rund 19.200 m² aufweist. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, welches die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) er-

fordert. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter durch den Bebauungsplan bestehen nicht.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit haben im Rahmen der Beteiligung auch Gelegenheit, zum Verfahren Stellung zu nehmen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden. Hierauf ist bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hinzuweisen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten. Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen und
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wurde parallel zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag Umwelt und Grün erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Die betroffenen Fachämter wurden im Frühjahr 2014 auf der Grundlage einer Vorentwurfsfassung erstmals beteiligt. Zu diesem Zweck wurden die relevanten Stellen auch zu einem Erörterungstermin (16.04.2014) eingeladen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte ein erstes Mal durch Aushang von Planunterlagen im Oktober 2014 (13. – 24.10.2014).

Die Ergebnisse dieser Beteiligung wurden bei der Erarbeitung einer ersten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Stand 01. April 2015) berücksichtigt. Auf dieser Grundlage sollte der Entwurfs- und Offenlagebeschluss herbeigeführt werden. Wegen der zu dieser Fassung geäußerten Kritik des Ortsbeirates – sie richtete sich vornehmlich gegen die Aufgabe des Standortes als potenzielle Sporthallenfläche und gegen die Dichte der geplanten Bebauung – wurde die Planung überarbeitet.

Seitens der Verwaltung wurde nachgewiesen, dass ein alternativer Standort für eine Sporthalle im Bereich am Höheweg vorhanden ist.

Mit der Vorhabenträgerin konnte eine Lösung für ein städtebauliches Konzept mit geringerer Dichte erreicht werden. Im Wesentlichen wurde die Dichte reduziert durch die Herausnahme eines Mehrfamilienhauses am Schmalen Weg und durch den Verzicht auf eine dreigeschossige Bebauung in der Quartiersmitte.

In der Folge ergibt sich ein deutlich geringerer Stellplatzbedarf, der nun auch eine Lösung ohne die Tiefgarage in der Quartiersmitte ermöglicht.

Diese Veränderungen wurden bei der Erarbeitung der hier vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB wie auch die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB sollen nun mit der hier vorliegenden Entwurfsfassung im Frühjahr 2016 erfolgen. Der Ortsbeirat wird hierzu bei seiner Sitzung im November 2015 erneut gehört.

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wolfsanger. Der Geltungsbereich umfasst die rund 1,9 ha große Fläche zwischen Triftweg (im Südosten, außerhalb), 'Bei den Vier Äckern' (im Südwesten, im Geltungsbereich), 'Schmaler Weg' (im Nordwesten, außerhalb) und die Straße 'Dessenborn' (im Nordosten, außerhalb).



Lage des Geltungsbereiches, Übersichtsplan
(Kartengrundlage: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Die Breite des Geltungsbereiches beträgt zwischen 'Bei den Vier Äckern' und 'Dessenborn' etwa 140 m und in der Ausdehnung zwischen Triftweg und 'Schmaler Weg' etwa 120 m bis 150 m.

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend private Grundstücksflächen (ca. 17.640 m²) sowie den zugehörigen Straßenabschnitt der Straße 'Bei den Vier Äckern' und anteilige Flächen des 'Schmalen Weges' und des 'Triftweges' (zusammen ca. 1.520 m² in kommunalem Eigentum). Darüber hinaus werden keine öffentliche Flächen durch diesen Bebauungsplan geplant.

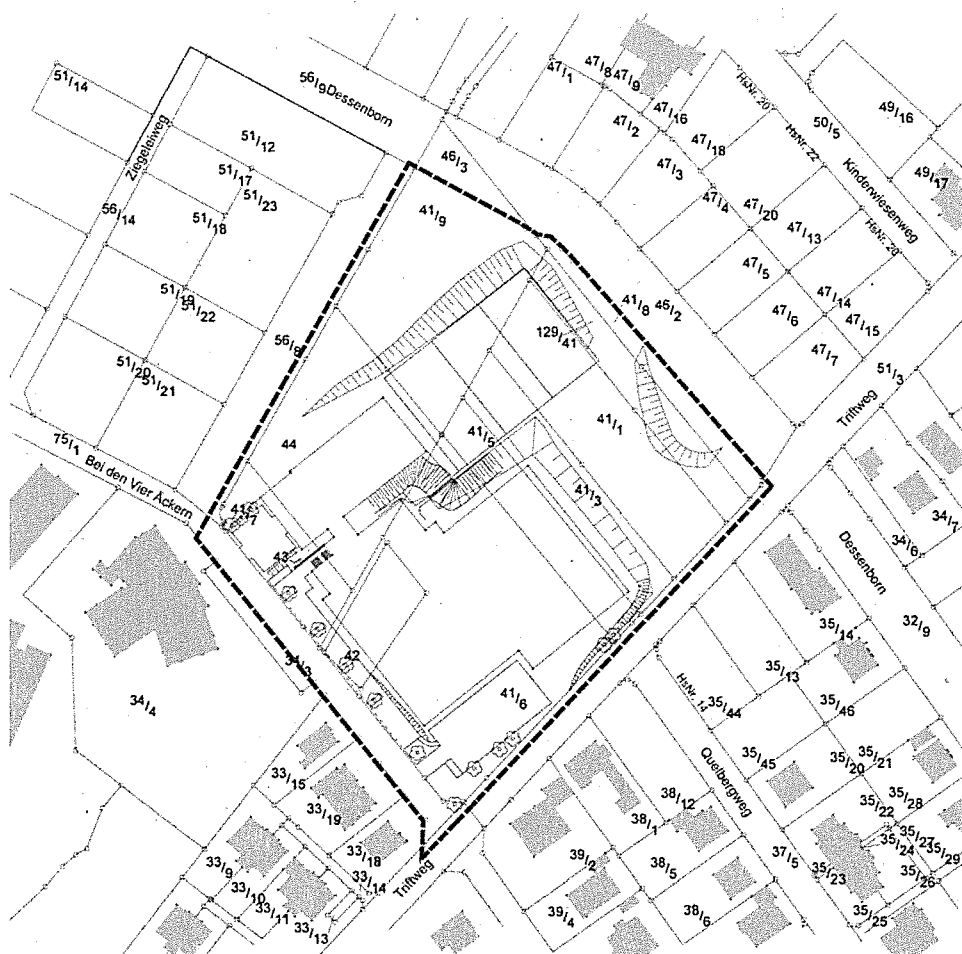
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Wolfsanger und umfasst in der Summe folgende Flurstücke:

aus Flur 12: 41/1, 41/3, 41/5, 41/6, 41/7, 41/8, 41/9, 42, 43, 44 und 129/41 (alle vollständig) und 51/3 (Triftweg, teilweise),

aus Flur 3: 56/8 (Schmaler Weg, teilweise),

aus Flur 13: 75/1 (Straßenparzelle 'Bei den Vier Äckern, teilweise).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt somit insgesamt ca. 19.160 m².



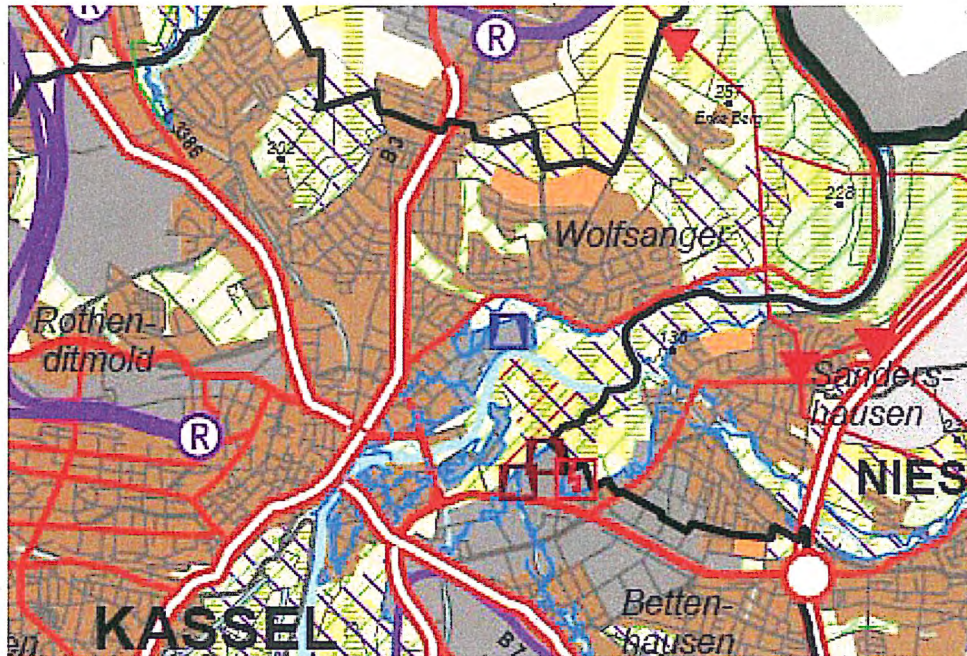
Abgrenzung Geltungsbereich -
(Kartengrundlage: Vermessungsbüro Buck, 2014)

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die mit diesem Bebauungsplan verbundene Planung steht den Zielen übergeordneter Planungsebenen nicht entgegen.

2.1 Regionalplanung

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der in der Regionalplan Nordhessen 2009-Darstellung als 'Siedlungsfläche-Bestand' (braun) gekennzeichneten Fläche des Stadtteiles Kassel- Wolfsanger.



Regionalplan-Darstellung (www.rp-kassel.de), unmaßstäblich

Gut erkennbar sind weitere Siedlungserweiterungsflächen (Planung, orange) am Nordrand des Stadtteiles nahe der Gemeindegrenze zu Ihringshausen.

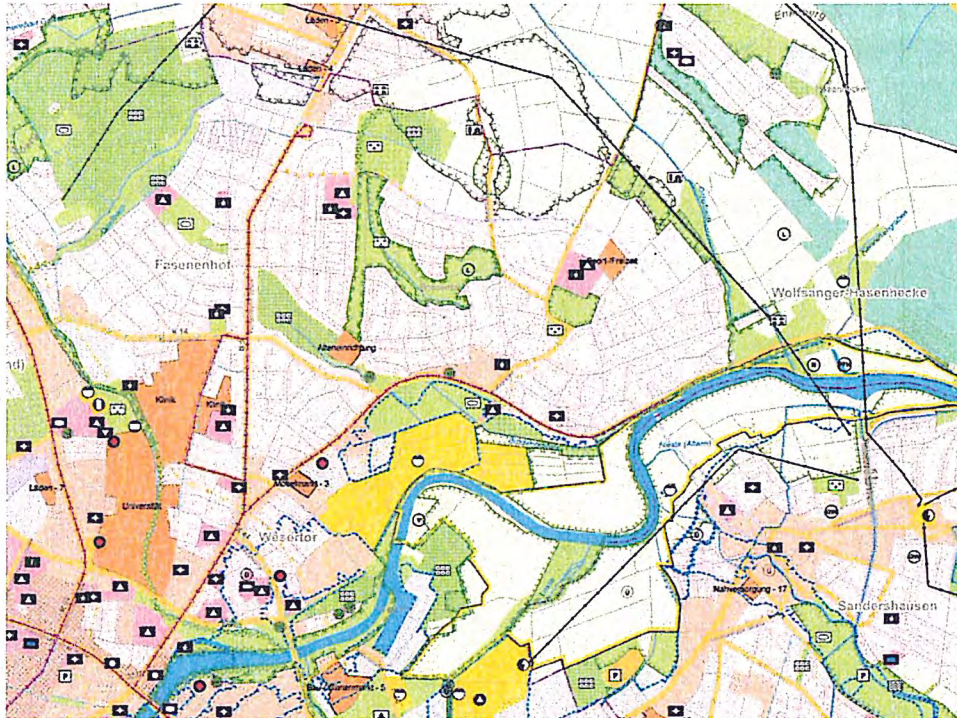
Die übergeordnete Bedeutung des Landschaftsraumes zwischen der bebauten Ortslage Wolfsanger und der Hasenhecke wird durch die Kennzeichnung als 'Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft' und als Vorranggebiet Regionaler Grünzug' und als 'Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen' hervorgehoben.

Die Planung wird keine erkennbar raumplanerisch wirksame Bedeutung entfalten und steht im Einklang mit den vorgenannten Inhalten der Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplanung (ZRK)

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2009 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt die Fläche des Geltungsbereiches als Sonderbaufläche gemäß § 1 (1) Nr. 4 mit dem Zusatz 'Sport/Freizeit' dar (orange). Hier befand sich bis vor Kurzem das Sportzentrum 'Campus Wolfsanger'.

Die auf der anderen Seite der Straße 'Bei den Vier Äckern' liegende 'Alexander-Schmorell-Schule' wie auch die Kindertagesstätte/der Kindergarten sind Teil der im Flächennutzungsplan enthaltenen Gemeinbedarfsfläche (rot) mit der entsprechenden Zweckbestimmung



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich

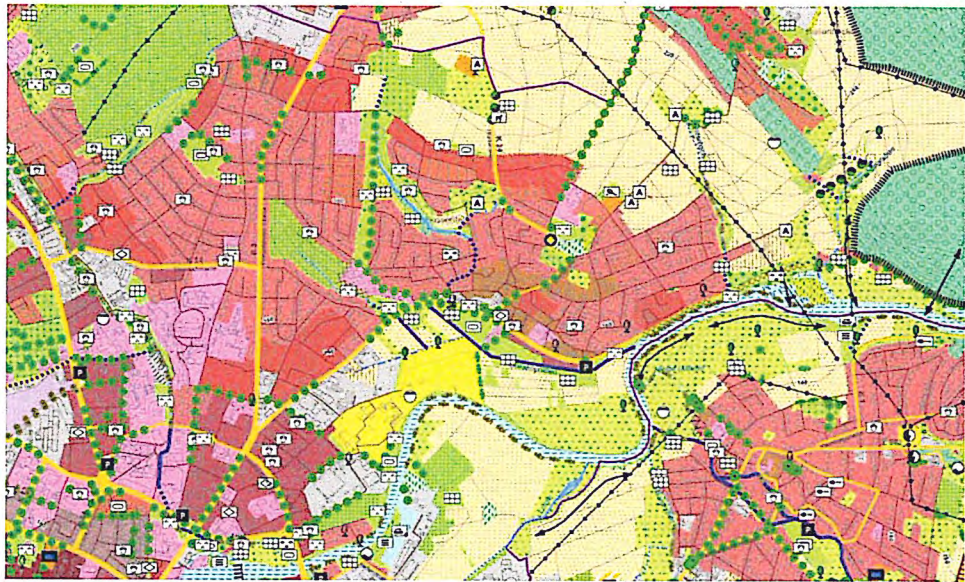
Die FNP-Darstellung entspricht somit nicht dem aktuellen Planungsziel der Wohnbaulandentwicklung.

Es wird dennoch davon ausgegangen, dass die geplante Wohnbaulandentwicklung den grundsätzlichen Zielen der Flächennutzungsplanung und der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets und insbesondere auch den Interessen der anderen ZRK-Gemeinden nicht entgegensteht, so dass eine Anpassung im vorliegenden Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) entsprechend § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen kann.

2.3 Landschaftsplanung (ZRK), 2007

Die ZRK-Landschaftsplan-Inhalte wurden teilweise in die Flächendarstellung des FNP übernommen: der Siedlungsflächenbestand (hier etwas differenzierter dargestellt), die übergeordneten Straßenzüge (als Verkehrsflächen), die Grünflächen sowie andere markante Landschaftsbestandteile innerhalb des Siedlungsgefüges (hier insbesondere Baumreihen).

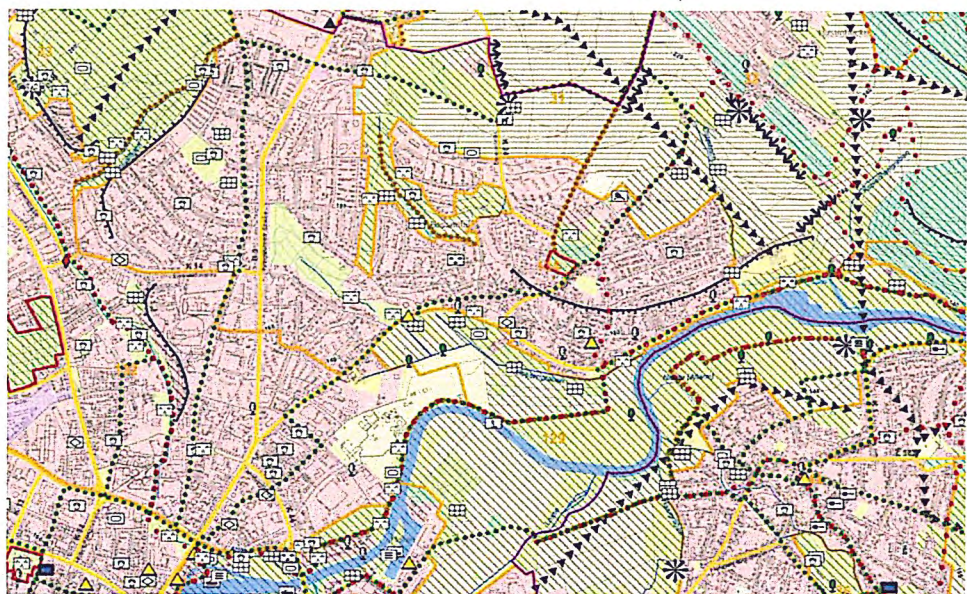
Die Darstellungen zum Bestand wurden durch den zwischenzeitlich erfolgten Abbruch des 'Campus-Gebäudekomplexes' wie auch durch die vollzogene Wohnbauland-Entwicklung in der unmittelbaren Umgebung überholt.



Auszug Karte Realnutzung, ZRK Kassel, unmaßstäblich

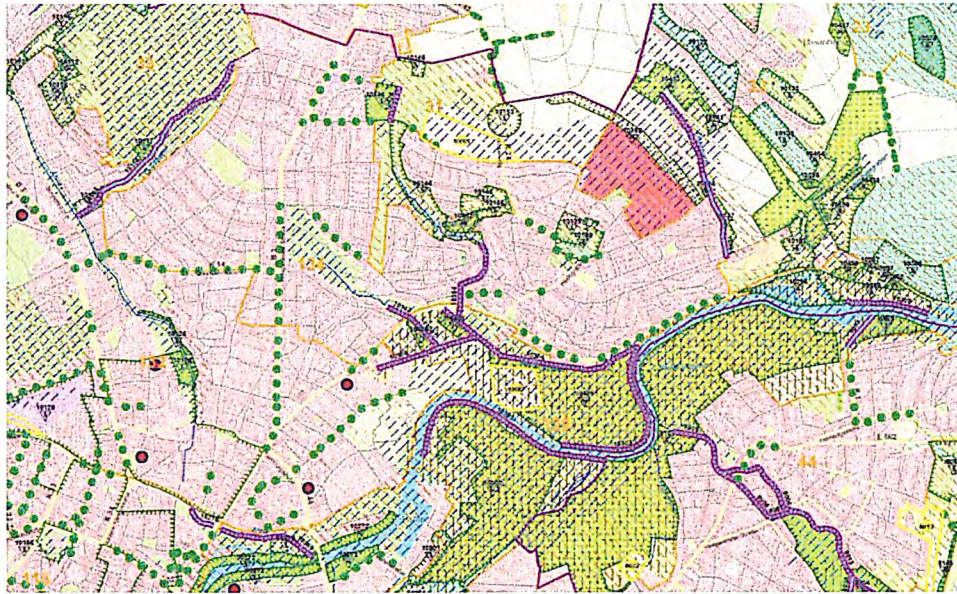
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach der Kartendarstellung 'sportlichen Zwecken dienende Gebäude' und ein Tennisplatz sowie eine begleitende Grünfläche auf der nordwestlichen und nordöstlichen Seite (Eingrünung).

Die beiden A-Symbole stehen für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich, bei denen mittlerweile aber nur noch die Wohngebäude genutzt werden und landwirtschaftlich genutzte Flächen und Nebengebäude nicht mehr vorhanden oder umgenutzt sind. Die Umgebung wurde seinerzeit noch mit landwirtschaftlicher Fläche (Ackerfläche) kartiert.



Auszug Karte Freizeit und Landschaftsbild, ZRK Kassel, unmaßstäblich

Bezogen auf den Geltungsbereich enthält der Landschaftsplan jedoch keine konkreten Darstellungen / Inhalte zu bestimmten Maßnahmen (keine Maßnahmenziffer). Die Fläche wird als 'baulich geprägte Fläche' gekennzeichnet.



Auszug Karte Maßnahmen, ZRK Kassel, unmaßstäblich

Die den Geltungsbereich nordwestlich, nordöstlich und südöstlich umgreifenden Flächen wurden nachrichtlich als 'Fläche für Ein- und Mehrfamilienhäuser' in die zeichnerische Darstellung übernommen.

Auf der nordwestlichen und nordöstlichen Seite ist eine Grünfläche dargestellt.

Große Teile der Hangfläche stellen eine 'Funktionsfläche für das Klima' dar, wobei die Fläche des Geltungsbereiches (aufgrund der früheren Bebauung) ausgenommen wurde. Die östlichen Teile des Plangebietes und die daran weiter anschließenden Flächen werden als 'Funktionsfläche für das Landschaftsbild' bezeichnet.

Als allgemeines Ziel für die Siedlungsräume wird u.a. ein "*Sinnvolles Nachverdichten unter Wahrung privater und öffentlicher Freiräume*" formuliert (Auszug aus dem Landschaftsplan-Text des ZRK, Kapitel 5).

Weiter heißt es hierzu in Kapitel 7 'Ziele' (Auszug):

"Eine Siedlungsentwicklung, die sich am Leitziel einer kompakten, durchmischten und vernetzten Struktur orientiert, entspricht am ehesten dem Ziel des sparsamen Umgangs mit dem Boden und anderen Naturgütern. Durch eine maßvolle bauliche Verdichtung und verträgliche Nutzungsmischungen werden Flächenbedarf und Kosten für Herstellung und Unterhaltung von Erschließung und Infrastruktur gering gehalten; kurze Wege für Menschen, Güter und Dienstleistungen begrenzen den Verkehr und die von diesem ausgehenden Belastungen."

Die nachfolgenden Bestandsbeschreibungen wie auch die Leitbildvorgaben für den bebauten Bereich Nr. 134 (Siedlungsgebiet Fasanenhof/Wolfsanger) einschließlich der vom Campus-Gebäudekomplex beanspruchten Flächen einerseits und für den in der Darstellung noch weitgehend unbebauten direkt östlich angrenzenden Bereich Nr. 32 (Hasenhecke/Enkeberg) andererseits sind dem Landschaftsplan-Text ebenfalls fast wörtlich entnommen.

Nr. 134: Siedlungsgebiet Fasanenhof / Wolfsanger

Lage, Kurzcharakteristik

Großflächiges Siedlungsgebiet mit mehrfach wechselnder Struktur (Ein- und Mehrfamilien- und Reihenhausbebauung, alter Dorfkern, Geschosswohnungsbau, örtlich Gewerbe und Dienstleistung) am allmählich ansteigenden Nordrand des Kasseler Beckens.

Eingestreut unterschiedliche Grünflächen. Am nördlichen Siedlungsrand Garten- und Ackerflächen als geplante Siedlungserweiterung.

- Soweit unbesiedelt, Böden mittlerer bis guter Ackereignung
- In Teilbereichen höherer Versiegelungsgrad
- Abschnitt des Bossengrabens als verrohrtes Fließgewässer
- Am nördlichen Rand teilweise kleinstrukturierter Siedlungsrand mit Freiraum- und Naherholungsfunktion

Leitbild/Ziel

- Weiterentwicklung als überwiegend gut durchgrüntes, vorwiegend durch Garten geprägte Siedlungsformen bestimmtes Siedlungsgebiet mit hohen Wohn- und Freiraumqualitäten;
- Vorhandene öffentliche Grünflächen werden als siedlungsnahe Freiräume erhalten, weiterentwickelt und soweit möglich durch begrünte Straßen und Grünverbindungen zu einem netzartigen Geflecht verbunden.
- Verbindungswege gewährleisten Erreichbarkeit der Landschaft am nördlichen Siedlungsraum und im Bereich der Fuldanieiederung als Naherholungsraum.
- Aufwertung der Biotopfunktion von Fließgewässern.
- Soweit möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes in Verdichtungsbereichen auf ein Mindestmaß.
- Von den Verkehrsstrassen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit möglich gemildert.
- Schutz von Boden, Grundwasser.

Nr. 32: Hasenhecke / Enkeberg

Lage, Kurzcharakteristik

Großflächiger, überwiegend ackerbaulich genutzter Hangbereich am Nordrand des Kasseler Beckens mit dem Siedlungsgebiet Hasenhecke und umgebenden Grünflächen im Zentrum.

- Überwiegend Böden guter Ackereignung; teilweise mit erhöhter Erosionsneigung und /oder geringem Nitratrückhaltevermögen bzw. erhöhter Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- sekundärer Trockenstandort ehemaliger Exerzierplatz
- Trinkwasserschutzgebiet, Zone II
- Kaltluftentstehungsflächen
- Osterbach und Kaninchengraben als kleine Fließgewässer
- Gehölzbestände, verschiedene Brachflächen, Gewässerrandzonen und Kleinstrukturen als besondere Lebensräume

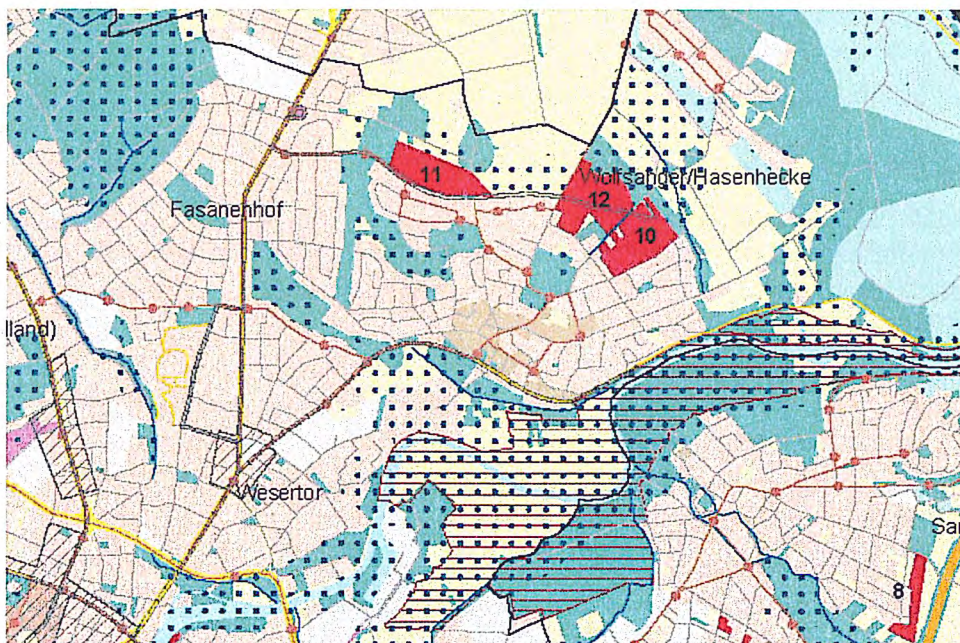
- Bereich mit ergänzender Erholungsfunktion
- Waldflächen am Enkeberg.

Leitbild/Ziel

- Erhalt und Weiterentwicklung als überwiegend offene, in der Fläche durch standortangepasste, nachhaltige landwirtschaftliche Nutzungen geprägte, durch weg- und / oder gewässerbegleitende Gehölzstrukturen gegliederte Kulturlandschaft mit gleichzeitig bedeutender Funktion als Naherholungsraum und Kaltluftentstehungsgebiet.
- Vorhandene Gehölzbestände und die vielfältigen Sonderstandorte /-strukturen im Umfeld der Hasenhecke, entlang des Osterbachs und unterhalb des Quelberges werden als wertvolle Bereiche im Sinne des Biotop- und Artenschutzes gesichert, weiterentwickelt und teilweise durch linienhafte Elemente im Sinne der Biotopvernetzung ergänzt.
- Sicherung und Pflege der Trockenstandorte im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes.
- Aufwertung der Biotopfunktion vorhandener Fließgewässer und Gräben.
- Erhalt und Weiterentwicklung der Waldflächen am Enkeberg als mehrstufige standortangepasste Laub- / Mischwälder mit strukturreichen Außenrändern.
- Schutz von Boden, Grundwasser und Freiraumnutzungen vor eventuell von vorhandenen Altablagerungen ausgehenden Beeinträchtigungen.

Die Vorschläge für Maßnahmen und Regelungen greifen die gebietsbezogenen Aussagen und Darstellungen des Regionalplanes / Landschaftsrahmenplanes auf und präzisieren sie ortsbezogen (z.B. Funktionsflächen).

Die Form der Darstellung der Karteninhalte und der zugehörigen textlichen Erläuterungen folgt einer vom ZRK für die Bearbeitung der Landschaftsplanung im gesamten Verbandsgebiet erarbeiteten Methodik.



Auszug Karte Siedlungsrahmenkonzept, ZRK Kassel, unmaßstäblich

Von den oben dargestellten Entwicklungsflächen im Siedlungsrahmenkonzept des Zweckverbands Raum Kassel im Bereich Wolfsanger/Hasenhecke mit den Ziffern 10 und 12 sind entsprechend dem fortgeschriebenen Statusbericht (Stand Nov. 2012) nur noch vereinzelte Restflächen verfügbar. Ansonsten sind die Flächen bereits zu einem großen Teil bebaut.

2.4 Lärmaktionsplan Nordhessen - Teilplan Straßenverkehr

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärminderungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen.

In der 1. Stufe des Lärmaktionsplanes für den Bereich Kassel, der vom Regierungspräsidium Kassel erstellt wurde und im Jahr 2010 in Kraft getreten ist, wurden nur Straßen ab einer Belastung von 16.400 Kfz/Tag erfasst und bewertet. Dazu gehörten weder die das Plangebiet direkt umgebenden Straßen noch Straßen in der näheren Umgebung. Die Schallausbreitung der beiden nächstgelegenen in die Untersuchung eingebundenen Straßen (Ihringshäuser Straße / B3 und Autobahn / BAB 7) ist für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes sowohl tagsüber wie auch nachts ohne Relevanz.

Für die 2. Stufe ist Kassel als Ballungsraum eingestuft. Hier wurden nun Straßen ab einer Belastung von 3.000 Kfz/Tag betrachtet. Die Lärmkartierung hierzu wurde von der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie erstellt und im Oktober 2012 veröffentlicht (www.hlug.de). Hierbei wurde nun auch der Straßenzug 'Wolfsgraben', 'Höheweg', 'Wolfsangerstraße' berücksichtigt. Doch auch die hiervon ausgehende Verkehrslärmbelastung ist für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ohne Bedeutung und kann vernachlässigt werden.

Die parallel erfasste Belastung durch Schienenverkehrslärm - die betrifft hier den Verlauf der Straßenbahnlinien 3 und 6 - ist nur im unmittelbaren Nahbereich der Trasse relevant und spielt in Bezug auf das Plangebiet ebenfalls keine Rolle.

Grundsätzlich gehört es zur Lärmvorsorge, bei der Ausweisung neuer Baugebiete durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz). Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung als ein wichtiger Planungsbelang neben anderen Belangen zu verstehen. Als Zielwerte gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', z.B. für

Allgemeine Wohngebiete 55 db(A) tags / 45 db(A) nachts

Nach allgemeiner Rechtsauffassung werden in der Regel die nachfolgend aufgeführten Grenzwerte der 16. BImSchV als Obergrenze eines Ermessensspielraums zur Bestimmung der Unzumutbarkeitsschwelle herangezogen:

Reine/ Allgemeine Wohngebiete 59 db(A) tags / 49 db(A) nachts

Es ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Werte eingehalten werden, so dass weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

2.5 Bestehendes Planungsrecht

Der hier vorliegende Bauungsplan überschreibt den seit 1982 rechtskräftigen Bauungsplan Nr. VI/39 A - 'Ortsteilzentrum Wolfsanger-Hasenhecke, Teilbereich A' vollständig.

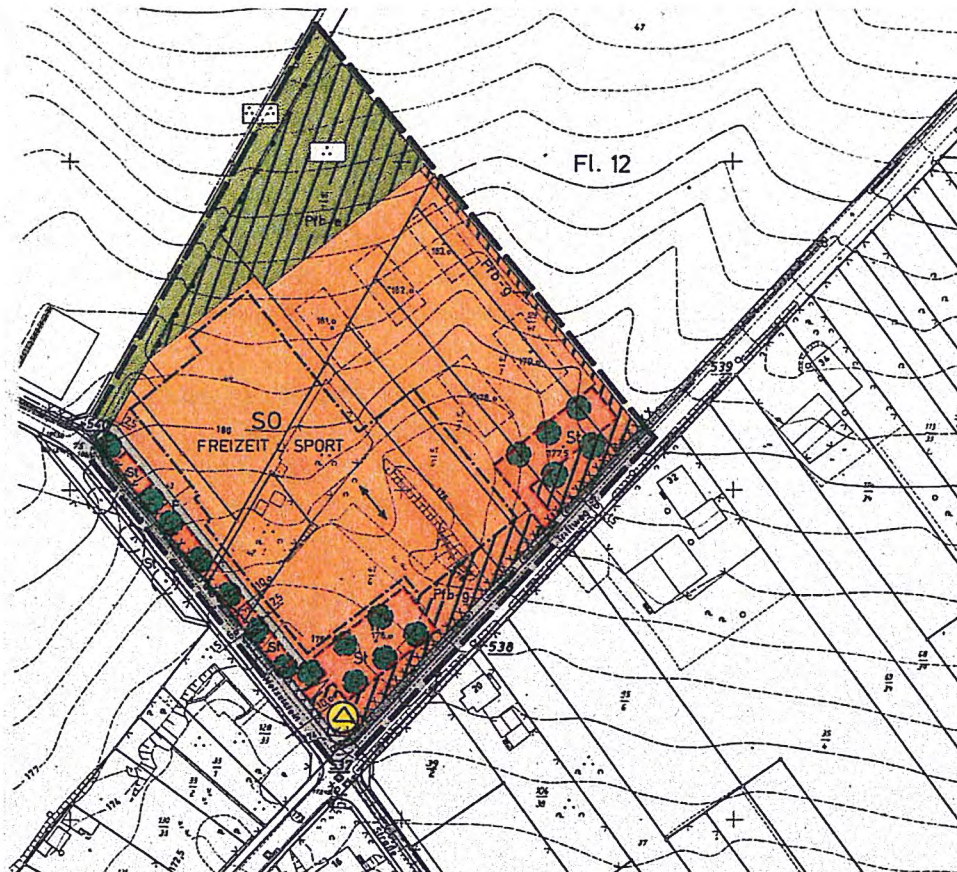
Der überwiegende Teil der Fläche wurde seinerzeit als Sondergebiet 'Sport/ Freizeit' festgesetzt.

Der Bauungsplan sollte - abgeleitet aus dem Siedlungsrahmenkonzept des Stadtentwicklungsplanes Kassel - den planungsrechtlichen Rahmen für ein Nebenzentrum / Sport- und Freizeitbereich als Teil des Ortsteilzentrums Wolfsanger-Hasenhecke definieren. Zu den Sport- und Freizeitnutzungen gehörten die bis zuletzt im Campus-Gebäudekomplex untergebrachten Möglichkeiten für Tennis (Halle/Außenplätze), Squash, Badminton, Kegeln sowie ein Fitnessbereich mit Sauna und kleinem Schwimmbad.

Die Erschließung erfolgte von der Metzesteinstraße (heute 'Bei den Vier Äckern') und über den Triftweg. Hiervon ausgehend setzte der Bauungsplan straßenbegleitend wie auch in Stellplatzanlagen - durch (insgesamt 18) Bäume gegliederte - Flächen für den ruhenden Verkehr fest.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurden eine öffentliche Grünfläche und eine private festgesetzt - letztere mit 'eingeschränkter Pflanzbindung'.

Zur Eingrünung der Stellplatzanlagen erfolgte entlang des Triftweges eine Festlegung von 'geschlossenen Pflanzbindungsflächen'.



Ausschnitt Planzeichnung B-Plan Nr. VI/39 A, unmaßstäblich

An der südlichen Spitze des Plangebietes wurde eine 'Umformerstation' durch Symboleintrag planungsrechtlich fixiert.

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes schließt weiterhin an drei vorhandene Bebauungspläne (fast) unmittelbar an.

Die beiden folgenden Bebauungspläne (Nr. VI/46 und Nr. VI/48) stellen die planungsrechtliche Grundlage für die jüngste Siedlungserweiterung am nördlichen Ortsrand von Wolfsanger dar.

Sie werden jeweils in ihren Randbereichen am 'Schmalen Weg' und am 'Triftweg' in einer Breite von 2m mit dem Ziel überschrieben, hier den Straßenrandbereich neu zu ordnen (Verlagerung des öffentlichen Gehweges hinter eine private Stellplatzanlage).

Bebauungsplan Nr. VI/46 'Triftweg'

für die Flächen südöstlich des Triftweges bzw. nordöstlich der Metzelssteinstraße, rechtskräftig seit 2005.

Der Bebauungsplan Nr. VI/46 schließt in dem betreffenden Abschnitt die Fläche des Triftweges in voller Breite mit ein und überschreibt damit den o. g. Bebauungsplan Nr. VI/39 A.

> WR (Reines Wohngebiet, gemäß § 3 BauNVO) - II, GRZ 0,3 / GFZ 0,5, offene Bauweise, in Teilabschnitten am Siedlungsrand nur 1 Vollgeschoss zulässig.

Auf der Südseite des Triftweges wurde im öffentlichen Straßenraum eine Baumreihe festgesetzt (Längs-Parkplätze).

Bebauungsplan Nr. VI/48 'Auf dem Dessenborn'

für die Flächen nordwestlich und nordöstlich des Plangebietes, rechtskräftig seit 2006.

Der Bebauungsplan Nr. VI/48 schließt in dem betreffenden Abschnitt die Fläche des 'Schmalen Weges' in voller Breite mit ein und überschreibt damit den o. g. Bebauungsplan Nr. VI/39 A.

Dieser Bebauungsplan hat darüber hinaus zur Sicherung der geplanten (Verkehrs-)Erschließung bereits die nordöstliche Spitze des o. g. Bebauungsplanes Nr. VI/39 A überschrieben und gibt damit die Abgrenzung des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes an seiner nordwestlichen und nordöstlichen Grenze vor.

> für die Flächen nordwestlich zw. 'Bei den vier Äckern', 'Schmaler Weg', 'Dessenborn' und 'Grenzweg': WR (Reines Wohngebiet, gemäß § 3 BauNVO) - III, GRZ 0,4 / GFZ 0,8, offene Bauweise.

> für die Flächen jenseits der Straße 'Dessenborn': WA (Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO) - II, GRZ 0,3 / GFZ 0,5 bzw. WR (Reines Wohngebiet, gemäß § 3 BauNVO) - II, GRZ 0,25 / GFZ 0,3 jeweils offene Bauweise, in Teilabschnitten nur 1 Vollgeschoss zulässig.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. VI/48 liegt auch das Flurstück 41/8 (ausgewiesen als Wohngebietsfläche), welches zur Liegenschaft des ehemaligen 'Campus Wolfsanger' und damit auch zum mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan in Zusammenhang stehenden zukünftigen Wohnbaugebiet gehört.

Der Bebauungsplan sieht auf der Südseite des 'Schmalen Weges' (Grünstreifen / Längsparken) und im Straßenraum der Straße 'Dessenborn' (südwestliche Seite, Schräg-Parkstände bzw. Grünstreifen / Längsparken) jeweils auch eine Baumreihe im öffentlichen Straßenraum vor.

In beiden Bebauungsplänen enthalten ist die Führung einer Straßenbahnlinie im Straßenraum im Bereich der Straße 'Dessenborn'. Die geplante Straßenbahntrasse 'Bossental' von der Ihringshäuser Straße zur Mayenfeldstraße wurde aus dem Nahverkehrsplan 2003 (hier als Priorität 1 'vordringlicher Bedarf') in die Bebauungspläne überführt.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf der Grundlage des Freiraumkonzepts zu den beiden Bebauungsplänen am Ortsrand eine große zusammenhängende Streuobstwiese als Ausgleichsfläche entstanden. Im Erweiterungsgebiet selbst sollten etwa 150 straßen- und wegebegleitende Bäume gepflanzt werden.

Bebauungsplan Nr. VI/24 - 'Zeppelinstraße, Triftweg, Metzsteinstraße, Spiekershäuser Straße'

für die südlich anschließenden Flächen,
rechtskräftig seit 1972.

> WR (Reines Wohngebiet, gemäß § 3 BauNVO) - II, GRZ 0,4 / GFZ 0,8

Die Planungsinhalte der vorgenannten angrenzenden Pläne sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' nicht bzw. nicht in ihren Grundzügen betroffen.

Der östliche Siedlungsrand wird insgesamt als Wohnstandort gestärkt. Das von der Durchmischung mit anderen Nutzungen ausgehende Konfliktpotenzial wird gemindert.

Umgekehrt nehmen die mit den Bebauungsplänen festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet WR) und das Maß der baulichen Nutzung (max. II / III Vollgeschosse) Einfluss auf die städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit des Plangebietes. Insbesondere scheiden Nutzungen mit einem deutlich höheren Störungsgrad zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten aus.

2.6 Straßenausbauplanung

Für die den Geltungsbereich umgebenden Straßen 'Schmaler Weg', 'Dessenborn' und 'Triftweg' liegt eine Entwurfsplanung bis Leistungsphase 3 der HOAI vor ('Baugebiet Dessenborn'), die auch als Grundlage für die Wohnbaulandentwicklung im Zusammenhang mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

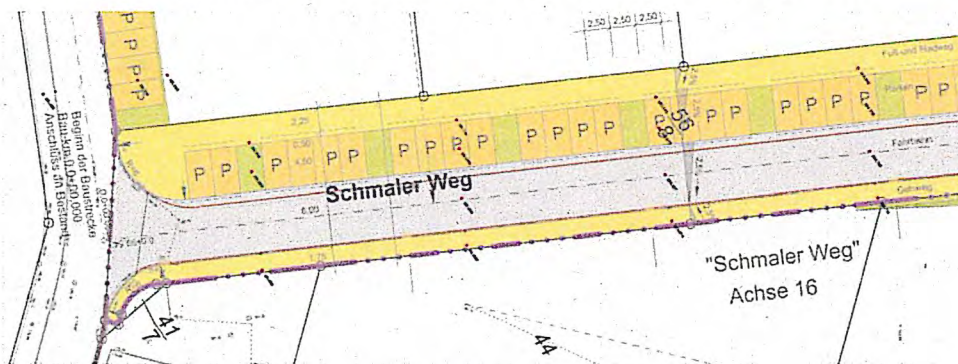
Die Umsetzung der Straßenplanung erfolgt in Teilabschnitten, dabei ist eine Anpassung der Planung unter Beibehaltung der folgenden Grundzüge prinzipiell möglich. Die das Plangebiet umgebenden Straßen sollen frühestens im Jahr 2016 umgesetzt werden. Lediglich die nordöstliche Seite der Straße 'Dessenborn' könnte bei weiter fortschreitender Bebauung noch in 2015 begonnen werden.

Die Straße 'Bei den Vier Äckern' ist bereits endausgebaut und wurde entsprechend nach Baugesetzbuch abgerechnet.

Schmaler Weg (Gesamtquerschnitt ca. 15 m)

- Fahrbahn 6,0 m breit,
- 30 Parkplätze in Senkrechtaufstellung am nördl. Straßenrand (4,50 m zzgl. 50 cm Überhang, die gestalterisch dem Geh-/Radweg zugeschlagen werden),
- auf der nördlichen Straßenseite kombinierter Geh-/Radweg (2,25 m breit), auf der südlichen Straßenseite Gehweg 1,75 m breit.

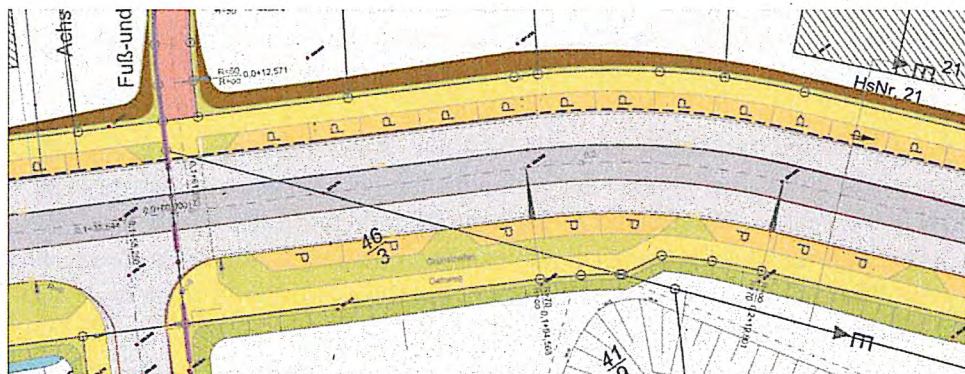
Die Maßnahme ist noch nicht abgeschlossen, der Endausbau erfolgt noch.



Vorabzug Straßenplanung (Stand 05/2013),
Ausschnitt 'Schmaler Weg', unmaßstäblich, nicht genordet

Dessenborn (Gesamtquerschnitt ca. 18 m, der Regelquerschnitt verbreitert sich im nördlichen Straßenabschnitt - oberhalb 'Schmaler Weg' - auf 20 m)

- mittig liegende Vorhaltefläche für Straßenbahn, dadurch
- zwei getrennte Fahrbahnen, jeweils 3,25 breit,
- mit beidseitigem Längsparkstreifen (2 m breit), 17 Parkplätze auf der westlichen, der Plangebietsseite - auf der westlichen Straßenseite mit Bäumen, auf der östlichen Straßenseite ohne Bäume,
- beide hieran anschließenden Gehwege jeweils 2 m breit,
- im nördlichen Bereich des Bebauungsplan-Gebietes aufgrund des größeren Querschnittes mit einem zusätzlichen Grünstreifen (2 m breit) zwischen den Stellplätzen und dem Gehweg.



Vorabzug Straßenplanung (Stand 05/2013),
Ausschnitt 'Dessenborn', unmaßstäblich, nicht genordet

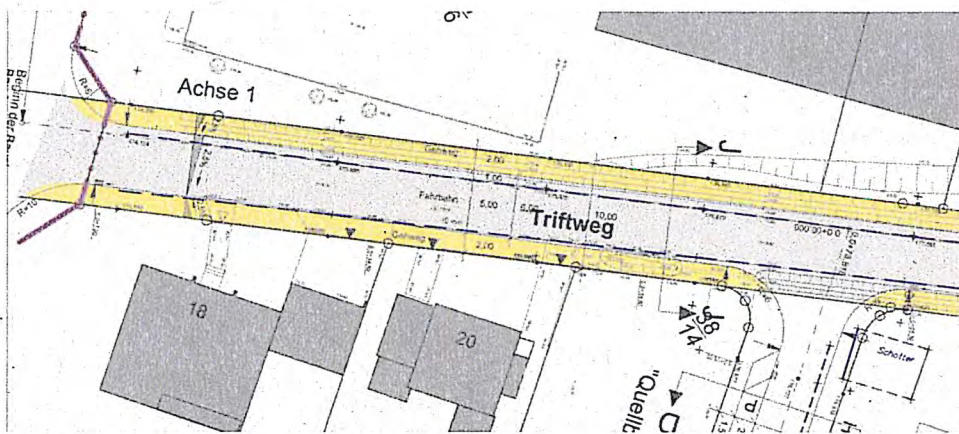
Die Straßenbaumaßnahme 'Dessenborn' ist in Teilen fertiggestellt, im Abschnitt des hier vorliegenden Bebauungsplanes aber noch nicht abgeschlossen.

Triftweg (Gesamtquerschnitt 10 m)

- Fahrbahn 6,0 m breit,
- die beidseitig hieran anschließenden Gehwege jeweils 2 m breit,
- die offene Grabenführung entfällt

Die im Bebauungsplan Nr. VI/46 festgesetzte Baumreihe auf der südlichen Straßenseite kann hier wegen einer Kanaltrasse nicht realisiert werden.

Der Ausbau des 'Triftweges' wurde noch nicht begonnen.



Vorabzug Straßenplanung (Stand 05/2013),
Ausschnitt 'Triftweg', unmaßstäblich, nicht genordet

2.7 Satzungen

Für den Geltungsbereich sind darüber hinaus rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die **Abwassersatzung** (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -Gebührensatzung) vom 20.06.2011. Mit der Satzung wird die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem begründet.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur hiervon abweichenden Regenwasserversickerung wäre bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die sog. '**Stellplatzsatzung**' (vom 01.03.2004, in der Fassung der 1. Änderung vom 27.05.2013) regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe und Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) wird hingewiesen.

Insbesondere ist die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Stellplätze und Abstellplätze herzustellen. Hiernach ergibt sich in Bezug auf die geplante Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser, auch MFH) die Notwendigkeit, mindestens 1 Stpl. je WE auf dem Grundstück nachzuweisen. Im hier vorliegenden Fall soll wegen der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen im öffentlichen Raum – die engen Straßenräume (Ausnahme Dessenborn) lassen ein Straßenrandparken nicht zu – ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je WE angestrebt werden.

Weiterhin ist (ergänzende Festsetzungen) zu beachten dass für Rollstuhlfahrer ausreichend geeignete Pkw Stellplätze und für Fahrräder Abstellplätze in einer vorgegebenen Anzahl zu schaffen sind.

Die **Baumschutzsatzung** (vom 19.05.2008) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Im Landschaftsplan für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung bestehen, und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

- Erhaltung / nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Gliederung / Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung / Verbesserung des Stadtklimas,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere.

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf ihren privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in der Stadt. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig.

Auf dieser Grundlage befinden sich im Geltungsbereich einige schutzwürdige Bäume (Laubbäume ab 80 cm, Nadelbäume ab 100 cm Stammumfang in 1 m Höhe). Zur Entfernung dieses Baumbestandes liegt ein genehmigter Antrag der Vorhabenträgerin vor. Der Bescheid enthält auch Bestimmungen zu den erforderlichen Ersatzpflanzungen.

Des Weiteren sind nach § 3 (2) Nr. 2 der Satzung Bäume in öffentlichen Grünanlagen, auf Friedhöfen, auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, an Gewässern und auf städtischen Flächen, soweit sie sich nicht in privater Nutzung befinden, aus dem Geltungsbereich dieser Satzung ausgenommen. Ihr Erhalt und Schutz hat daher im Sinne von § (2) Nr. 3 der Satzung durch anderweitige Schutzvorschriften, insbesondere solche des Naturschutzrechts, des Denkmalschutzrechts sowie durch Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erfolgen.

3. Bestand

3.1 Städtebauliche Situation, Erscheinungsbild und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in einer 'Scharnierlage' zwischen der Stadteilerweiterung der 1960er/1970er Jahre und der noch jungen Siedlungsentwicklung der letzten 10 Jahre.

Der Standort ist aufgrund seiner süd(west-)orientierten Hanglage als exponiert zu bezeichnen. Von einem gewissen Maß an Fernwirkung ist auszugehen.

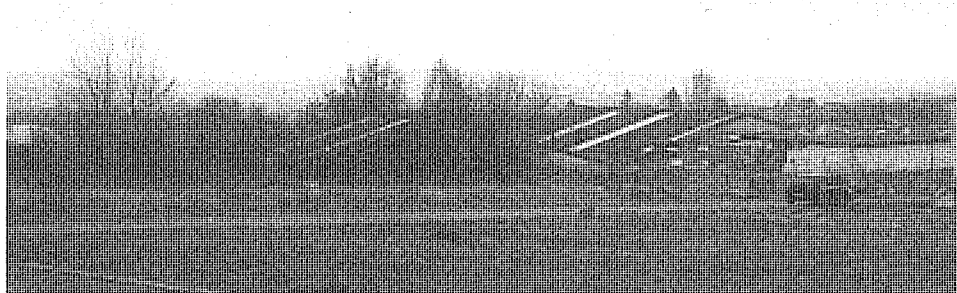
Innerhalb der ca. 1,8 ha großen Plangebietsfläche (ohne öffentliche Verkehrsflächen) beanspruchte das Sport- und Freizeitzentrum 'Campus Wolfsanger' nur etwa 3/4 der Fläche (rund 13.500 m²). Die ungenutzten Flächenteile lagen bisher brach.

Für die großflächige Anlage wurde die ursprüngliche Topografie stark verändert. Eine Ebene bildet der Gebäudekomplex (OK Fußboden EG ca. 177,50 m ü. NHN), eine zweite Ebene wurde für die Außenplätze hergestellt (Niveau Tennisplätze ca. 181,60 m ü. NHN).

Nach Betriebsaufgabe wurde der Gebäudekomplex des Sport- und Freizeitzentrums Ende 2013 / Anfang 2014 abgebrochen. Die abschließende Freiräumung des Grundstücks soll dann im Zusammenhang mit den Vorbereitungen für die Neubebauung erfolgen. Erst mit einer fortgeschrittenen Objektplanung können verlässliche Aussagen zur zukünftigen Geländetopografie (insbesondere Höhenlage Gebäude/Tiefgarage) gemacht werden.



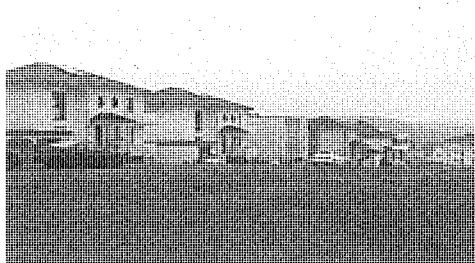
Südliche Spitze des Plangebietes Ansicht aus nordöstlicher Richtung



Ansicht aus nordwestlicher Richtung

Der Stadtteil Wolfsanger weist gerade in dieser Ortsrandlage keine homogene Baustruktur auf, sondern wird geprägt von einer Durchmischung verschiedener Bau- und Wohnformen. Das Plangebiet ist fast vollständig von Gebäuden aus unterschiedlichen Entstehungszeiten umgeben. Die Entwicklung der Wohnbauflächen

jenseits des 'Schmalen Weges', jenseits der Straße 'Dessenborn' und auch südlich des Triftweges hat erst in den letzten 10 Jahren begonnen. Hier dominieren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in unterschiedlichster Ausprägung.



Bebauung 'Dessenborn' und



nördlich des 'Schmalen Weges'

Die weiter nordwestlich anschließenden Flächen werden durch den Geschosswohnungsbau der 1960er/1970er Jahre geprägt, herausragend hier die achtgeschossigen Punkthochhäuser am Grenzweg.



Luftbild (Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Südwestlich des Plangebietes schließt das ausgedehnte Areal zweier Schulen und eines Kindergartens an, die wiederum gänzlich andere großmaßstäbliche Kubaturen aufweisen. Der bereits erwähnte Schul- bzw. Kindergartenstandort umfasst mehrere Einrichtungen:

Im gegenüber liegenden Kindergarten der Sozialgruppe Kassel e.V. (Georg-Wündisch-Haus, Bei den Vier Äckern 11) werden rund 130 Kinder in 7 Gruppen betreut.

Die ebenfalls nahe gelegene Alexander-Schmorell-Schule (Postanschrift Grenzweg 10) ist keine konventionelle Schule. Ihr Angebot richtet sich an Schülerinnen und Schüler mit unterschiedlichen Behinderungen oder Beeinträchtigungen. Derzeit werden hier ca. 230 Kinder unterrichtet bzw. betreut.

Auch die hierzu benachbarte Grundschule Wolfsanger/Hasenhecke (Postanschrift Grenzweg 8) hat ca. 230 Schülerinnen und Schüler. Nicht zuletzt wegen der neuen Wohngebiete und der damit verbundenen steigenden Schülerzahlen ist sie nun wieder dreizügig organisiert.

Die Nahversorgung im Stadtteil gewährleistet in erster Linie ein Lebensmittel-Vollsortimenter (EDEKA), der sich an der Fuldataalstraße / Ecke Wolfsgraben befindet.

3.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist von allen vier Seiten her durch Straßen erschlossen.

Auch wenn alle vier umlaufenden Straßen ihrem Charakter nach als Anliegerstraßen einzustufen sind, kann aus dem differenzierten Ausbauquerschnitt bzw. der jeweiligen Fahrbahnbreite eine unterschiedliche Bedeutung für die interne Verkehrsverteilung abgelesen werden.

Während der Triftweg und die beiden Straßen 'Bei den Vier Äckern' (hier insbesondere wegen der angelagerten öffentlichen Einrichtungen) und 'Dessenborn' auch eine Erschließungs- und Verteilfunktion für sich anschließende Gebiete haben, ist der 'Schmale Weg' tatsächlich als reine Anliegerstraße zu bewerten.

Daneben wurde bei früheren Planungen jeweils die Führung einer Straßenbahntrasse in der Straße 'Dessenborn' berücksichtigt, was zu einem Gesamt-Straßenquerschnitt von 18 m bzw. 20 m geführt hat. Nach Aussage der KVG wird diese Trasse jedoch kurz- bis mittelfristig nicht weiterverfolgt.



'Bei den Vier Äckern'
(bergauf, Plangebiet rechts)



Triftweg
(bergab, Plangebiet rechts)

Nur die Straße 'Bei den Vier Äckern' ist vollständig - mit einseitigem Gehweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite - hergestellt, der Endausbau der anderen drei Straßen steht noch aus. Zur anstehenden Ausbauplanung der umliegenden Straßen wird auf Kapitel 2.6 verwiesen.

Durch grundbuchliche Sicherung wurden die 19 Senkrecht-Parkstände vor dem Kindergarten (Flst. 34/4, Flur 13) der früheren Sport- und Freizeitnutzung zugeordnet. Die Fläche gehört auch eigentumsrechtlich zur Liegenschaft des 'Campus Wolfsanger'.

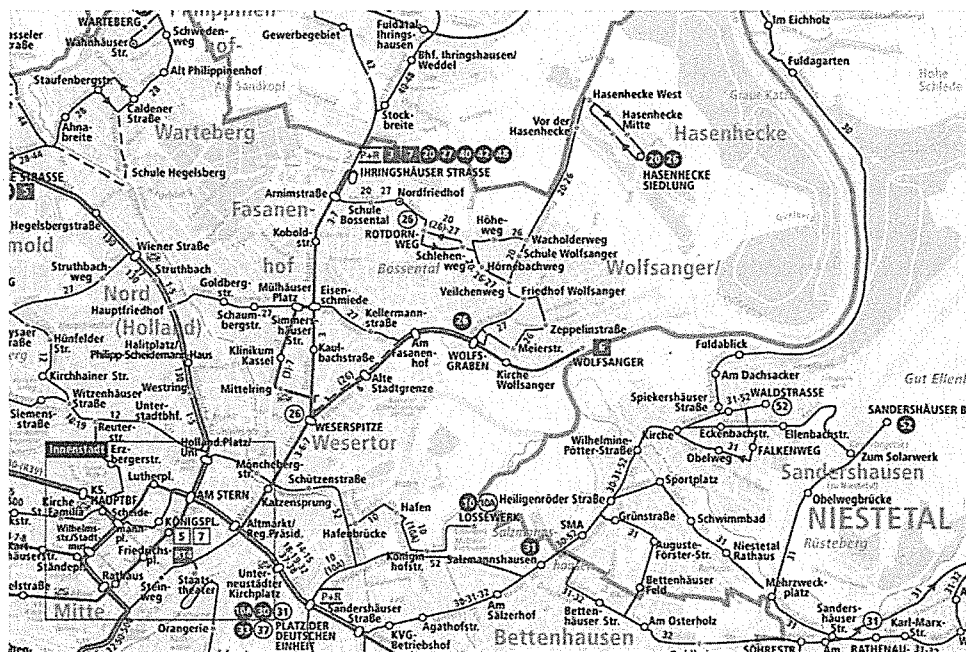
Der Anschluss an das weiterführende Straßensystem (Kfz-Verkehr) erfolgt in Richtung Ihringshäuser Straße über den Wacholderweg/Höheweg und Wolfsangerstraße sowie in Richtung Fuldatastraße über die Straße 'Wolfsgraben', die in Teilabschnitten (vor allem im Bereich Friedhof) als beengt empfunden wird.

ÖPNV

Ein Anschluss an das Straßenbahnnetz ist in der Fuldatastraße gegeben. Hier verkehrt die Linie 6 (Wolfsanger - Oberzwehren/Brückenhof). Die Endhaltestelle 'Wolfsanger' befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die Linie 6 verkehrt zu den Hauptzeiten im 15-Minuten-Takt.

Näher - am Geltungsbereichsrand - befinden sich die Bushaltestellen 'Wacholderweg' und 'Schule Wolfsanger', wo jeweils die Buslinien 20 und 26 verkehren mit Anschluss zur Straßenbahnlinie 3 (Endhaltestelle Ihringshäuser Straße) bzw. zur Straßenbahnlinie 6 (Wolfsgraben) oder zur Siedlung 'Hasenhecke'.

Zusätzlich kann an den beiden Haltestellen 'Veilchenweg' oder 'Friedhof Wolfsanger' die im 30-Minuten-Takt verkehrende Buslinie 27 (Ihringshäuser Straße - Wolfsanger - Rothenberg - Bebelplatz - Kirchweg - Auestadion - Waldau - Lohfelden-Gewerbegebiet) erreicht werden.



Ausschnitt aktueller Netzplan der KVG

Fuß- und Radverkehr

Für den Fuß- und Radverkehr hat das Plangebiet selbst bisher keine Bedeutung. Innerhalb des Wohngebietes sind die verkehrlichen Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr gut. Die Dimensionierung der Straßenräume, das geringe Verkehrsaufkommen und die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ermöglichen ein problemloses Mitfahren der Radfahrer im Straßenverkehr. Eine separate Wegführung ist entbehrlich. Gehwege sind überwiegend beidseitig vorhanden.

Die topografischen Voraussetzungen für den Fuß- und Radverkehr sind jedoch nicht optimal. Aufgrund der Hangsituation sind in fast alle Richtungen größere Steigungen zu überwinden – dies gilt auch für die alltäglichen Wegebeziehungen (z. B. zum Lebensmittelmarkt, zur Straßenbahn).

3.3 Natur und Umweltschutz

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung – insbesondere zur Vegetationsausstattung des Plangebietes – bezieht sich auf den Zustand bis Sommer 2015.

Auf der Grundlage der vorliegenden Genehmigung wurde im Oktober 2015 der Gehölzbestand annähernd vollständig entfernt.

3.3.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die Hangsituation mit einer Höhenlage zwischen 174,00 ü NHN (Tiefpunkt an der Südspitze des Plangebietes) und 188,40 m üNHN (Hochpunkt an der Nordspitze des Plangebietes) geprägt.

Die Fläche fällt mit annähernd 5 % sowohl von der Straße 'Dessenborn' zur Straße 'Bei den Vier Äckern' wie auch von dem 'Schmalen Weg' zum Triftweg. In der Diagonale ergibt sich ein Gefälle von ca. 7 %.

Für die Errichtung des Sport- und Freizeitzentrums und insbesondere für die Anlage der Tennisplätze wurde das Gelände stark modelliert. Hierbei sind Böschungshöhen von 3,5 m bis fast 4,0 m entstanden.

Im weiteren Planungsverlauf ist zu prüfen, ob sich eine Neubebauung an der überformten Topografie oder eher am natürlichen Geländeverlauf zu orientieren hat.

Geologie und Boden

Kassel liegt in einer Beckenlandschaft, deren Westrand der bis auf 500 m steil ansteigende Habichtswald bildet. Das im Stadtteil Wolfsanger liegende Plangebiet kann noch dem nordöstlichen Stadtrandbereich zugerechnet werden. Es ist Teil des sich zur Fulda orientierenden bewegten Südhanges am Rande des Kasseler Beckens.

Der Boden war ursprünglich fruchtbares Ackerland. Das geologische Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist überwiegend Löß unterlagert von Mittelterrassensedimenten der Fulda und des Mittleren Buntsandsteins. Im Bereich der Ortslage Wolfsanger tritt Röt (Oberer Buntsandstein) bis an die Oberfläche.

Vorherrschende natürliche Bodentypen sind Parabraunerden mit mittlerem Basengehalt, im Bereich des Röt können Pseudogley-Parabraunerden auftreten.

Die Grundfläche des Gebäudekomplexes des 'Campus Wolfsanger' beträgt / betrug ca. 5.300 m². Weitere versiegelte Flächen auf der Liegenschaft sind die hausnahen Erschließungs- und die Parkplatzflächen mit zusammen etwa 2.150 m² sowie die Tennisplätze (Asche) mit etwa 2.050 m². Insgesamt wurden also etwa 9.500 m² der Liegenschaftsfläche baulich genutzt, dies entspricht ei-

nem Anteil von rund 55 %. Die nicht beanspruchten Flächen (Brachen) konzentrieren sich auf der Nordwest- bzw. der Nordostseite des Plangebietes.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Straßenfläche 'Bei den Vier Äckern' (960 m²) ist zu 100 % versiegelt.

Aufgrund der flächenintensiven Bebauung (Sport- und Freizeitzentrum) sind die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die Ertragsfähigkeit in der Vergangenheit bereits verloren gegangen. Durch die Versiegelung wurden darüber hinaus die Versickerungsfähigkeit, das Rückhaltevermögen und die Fähigkeit zur Grundwasserneubildung stark eingeschränkt. In der Folge ergibt sich ein beschleunigter Oberflächenabfluss.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet.

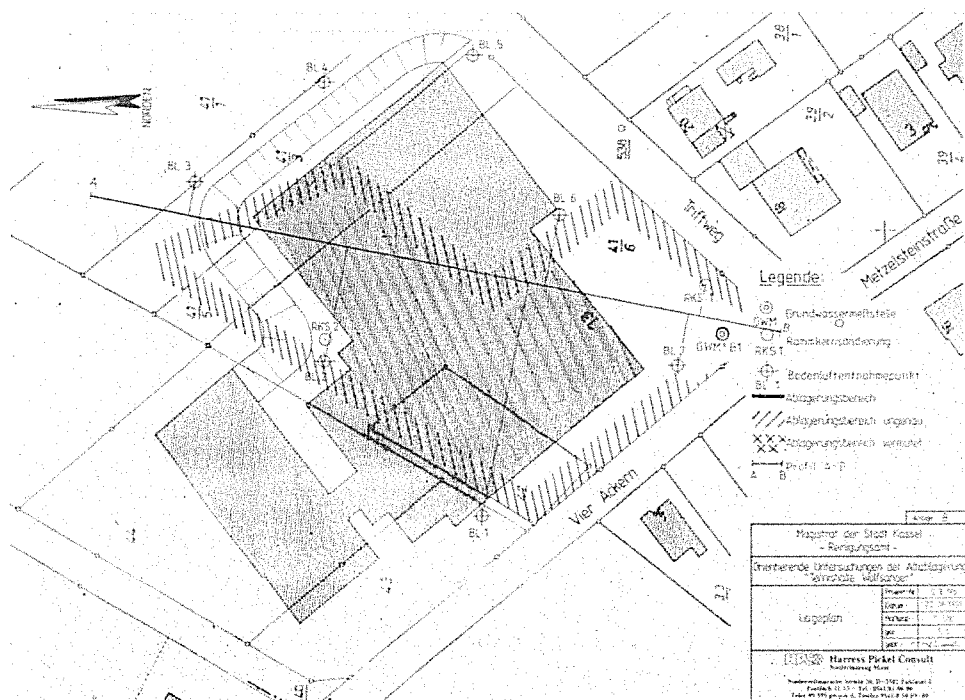
Die Verdachtsflächen wurden durch den Kampfmittelräumdienst ermittelt und vor Beginn der Erst-Bebauung systematisch überprüft. Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Altablagerung

Aus der Begründung zu den B-Plänen Nr. VI/46 und VI/48:

"Im Plangebiet wurde von 1934 bis 1947 ein Hausmüll-/Gemeindemüllplatz mit einem Gesamtablagerungsvolumen von ca. 10.000 m³ betrieben. Diese Altablagerung wurde unter der Katasternummer 611 000 000 016 in die Verdachtsflächendatei aufgenommen.

Die Ablagerung wurde 1993 gutachterlich untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass hinsichtlich der zu *diesem Zeitpunkt* geplanten Nutzung keine weiteren Untersuchungen notwendig sind."



Lageplan aus dem Gutachten „Orientierende Untersuchungen der Altablagerung „Tennishalle Wolfsanger“ in 3500 Kassel“, HPC, 1992

Im Vorfeld der aktuellen Planung wurden die vorliegenden Informationen diesbezüglich erneut geprüft. Nach Aussage der zuständigen Stelle beim Dezernat Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel wird die Altablagerung in der Altlastendatei mittlerweile mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben“ geführt, da insbesondere hinsichtlich der bisherigen Nutzung von der Ablagerung keine Gefährdung auf die Wirkpfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ausging (die Fläche wird nun unter der ALTIS-Nummer 611.000.152-001.008 mit dem Beinamen 'Tennishalle' geführt). Die im Zuge der Untersuchungen eingerichtete Grundwassermessstelle (3008) wurde zuletzt 2007 untersucht und nach unauffälligem Befund in 2010 zurückgebaut.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Oberboden bisher nicht untersucht und eine Beurteilung hinsichtlich der Nutzungen Wohnen und Spielen bisher nicht vorgenommen wurde.

Die Abmessungen der Altablagerung seien bisher weder horizontal noch vertikal (z.B. durch Bohrungen/Schürfe) klar eingegrenzt worden. Da es sich um die Verfüllung einer Lehmgrube handelt, könne die Ausdehnung aber aufgrund alter Luftaufnahmen relativ gut eingeschätzt werden. Die Mächtigkeit der Ablagerung könnte anhand der Bohrungen (Orientierenden Untersuchungen, 1992) eingeschätzt werden – die Ablagerungen reichen demnach bis ca. 1,5 bis 2,0 m unter die Geländeoberkante. Die maximale Mächtigkeit wird mit 2,3 m angegeben. Da einerseits die Geländeoberfläche im Zuge der Sporthallenbebauung stark verändert wurde und andererseits nicht das gesamte Gelände im Raster beprobt wurde, entstünden aber Unschärfen in der Einschätzung der Mächtigkeit.

Die geplante zukünftige Wohnnutzung des Geländes wird grundsätzlich als unkritisch erachtet. Insbesondere sei es aus altlastenfachlicher Sicht nicht erforderlich, das gesamte Auffüllungsmaterial zu entfernen.

Für das weitere Verfahren sind hinsichtlich der Altablagerung 'Wolfsanger/Tennishalle' seitens des RP Kassel folgende Hinweise zu beachten:

- Der Oberboden im Bereich von Gärten und Spielflächen ist mit unbelastetem Material mindestens in einer Dicke von 35 cm (nach BBodSchV) zu modellieren – aus praktischen Erwägungen hinsichtlich üblicher Benutzungen bei Pflanzungen und Kinderspielen werden 50 cm empfohlen.
- Für die Feststellung der Eignung als Baugrund ist ein Baugrundgutachter hinzuzuziehen. Sofern Aushubmassen entstehen (Oberboden, Geländemodellierung, Keller, Fundamente, u.ä.) ist mit erhöhten Entsorgungskosten gegenüber unbelastetem Material zu rechnen. Zur Einschätzung des Entsorgungsaufwandes wird im Rahmen der Baugrunduntersuchung eine analytische Beprobung nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten empfohlen.
- Aushubmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und der Bodenaushub ist entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen zu beproben und zu deklarieren. Ein Entsorgungskonzept und die Dokumentation der Aushubmaßnahmen und Vorlage der Entsorgungsnachweise sind erforderlich.

Wasser und Wasserhaushalt

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Osterbaches. Der früher noch vorhandene Bach 'Dessenborn' ist wegen der Ackernutzung bereits zu einem früheren Zeitpunkt verschwunden.

Innerhalb des Plangebietes gibt es heute keine Oberflächengewässer.

Auch sind Schutzgebietsausweisungen (Trinkwasserschutz, Heilquellenschutz) nicht betroffen.

Zur Lage des Grundwasserspiegels gibt es keine konkreten Informationen. Aufgrund der topografischen Situation ist jedoch nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen.

Südlich an das Plangebiet angrenzend ist im nördlichen Straßenrandbereich des Triftweges ein Entwässerungsgraben angelegt.

Lokales Klima

Großklimatisch betrachtet gehört Kassel zur Klimaeinheit 'Nordhessisches Bergland', welches sich durch niederschlagsbringende Westwinde auszeichnet, die aufgrund des sich im Westen erhebenden Habichtswaldes meist aus südwestlicher oder nordwestlicher Richtung kommen. Darüber hinaus hat das Fuldatal eine wichtige Windleitfunktion.

Das Plangebiet hat keine besondere klimatische Bedeutung.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades stellte das Plangebiet innerhalb der Siedlungsstruktur ähnlich wie der Schulgebäudekomplex eine Wärmeinsel dar. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich der große Gebäudekörper des Sport- und Freizeitzentrums wie eine Barriere für bodennahe Luftbewegungen ausgewirkt hat. Eine Auflockerung der Bebauung mit verbesserter Möglichkeit der Durchlüftung wäre diesbezüglich positiv zu bewerten.

Die süd(west)exponierte Hanglage führt zu einem überdurchschnittlich warmen Lokalklima.

Aus der Klimafunktionskarte des ZRK (2009) ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen der Ortslage Wolfsanger ('Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie, dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen) und Flächen mit Überwärmungspotenzial (baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen) sowie den unbebauten landschaftlich bestimmten Flächen, die bereits dem Frischluftentstehungsgebiet zuzurechnen sind (Flächen ohne Emissionsquelle; hauptsächlich mit dichtem Baumbestand und hoher Filterwirkung), und dem eigentlichen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet (hoch aktive, vor allem kaltluftproduzierende Flächen im Außenbereich; größtenteils mit geringer Rauigkeit und entsprechender Hangneigung) befindet.

Als Handlungsziele für die bebauten Bereiche können formuliert werden:

- Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden,
- im Freiraum Schatten fördern,
- Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft beachten,
- Vernetzung mit Potenzialbereichen fördern
- Nachverdichtung porös (durchlässig) gestalten

Der von der Hasenhecke und im Osterbachtal zur Fulda herabströmende wichtige Kaltluftabfluss war bisher nicht beeinträchtigt und wird dies auch nicht zukünftig von einer veränderten Bebauung sein. Diese Windschleuse - in der Klimafunktionskarte des ZRK (2009) auch als 'Ventilationsflächen' bezeichnete Kategorie - ist wesentlicher Bestandteil des Belüftungs- und Zirkulationssystems innerhalb des Kasseler Beckens.

Vor diesem Hintergrund sind keine relevanten stadtklimatischen Auswirkungen durch die geplante Wohnbebauung zu erwarten.

3.3.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume

Vegetation / Biotopstrukturen

Kassel liegt in einer Beckenlandschaft, deren Westrand der bis auf über 500 m steil ansteigende Habichtswald bildet. Das Untersuchungsgebiet liegt im nordöstlichen Stadtrandbereich zwischen dem Stadtteil Wolfsanger und der Siedlung Hasenhecke. Es handelt sich um einen bewegten zur Fulda orientierten Südhang.

Bedingt durch die Besiedlung und die ackerbauliche Nutzung weicht die heutige potentielle natürliche Vegetation erheblich von der ursprünglichen natürlichen Vegetation ab. Ursprünglich bildeten mehr oder weniger artenreiche mesophile Buchenmischwälder mit lokalen Übergängen zu bodensauren Hainsimsen-Buchwäldern die natürliche Vegetation. Infolge der bisherigen anthropogenen Eingriffe ist beim Wegfall jeglicher menschlicher Einflussnahme im Siedlungsbereich ein lichter Robinien-Bergahornwald zu erwarten. Die Grünland-, Acker- und Gehölzflächen würden sich zu artenreichen mesophilen Buchenmischwäldern entwickeln.

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen.

Die Fläche des Geltungsbereiches war zuletzt bis zu etwa 55 % versiegelt. Hier von kann nur ein geringer Teil als versickerungsfähig eingestuft werden. Auch in den Randbereichen zur Straße 'Bei den Vier Äckern' und auf der Triftweg-Seite sind größere Flächenanteile zugunsten des ruhenden Verkehrs asphaltiert.

Als Freiflächenqualitäten sind zu nennen:

- die Böschungen mit Gebüsch-/Heckenstrukturen

In dem hängigen Gelände waren für die Sport- und Freizeitnutzung Modellierungen erforderlich. Hieraus sind mehrere heute dicht bewachsene Böschungen (Weißdorn, Schlehe, Hasel, Holunder u.a.) mit einzelnen Großbäumen entstanden. Diese befinden sich auf der östlichen Seite des Gebäudekomplexes sowie um die Tennisplätze herum.

Die maximale Höhendifferenz zeigt sich an der nordwestlichen Ecke der Tennisplätze, hier beträgt die Differenz etwa 4 m. Die Breite der Böschungen erreicht max. etwa 8 m, die Gesamtfläche der Böschungsbereiche liegt bei ca. 1.330 m².

Der Vegetationsbestand mit dem gestuften Gehölzaufbau diente in erster Linie der Eingrünung der Anlage und wird auch für Tiere (vor allem Kleinsäuger und Vögel) einen wertvollen Lebensraum im Siedlungsgefüge darstellen.

Von der Vegetation gehen auch positive kleinklimatische Effekte aus.

- die Brachfläche

Die nicht von dem Sport- und Freizeitzentrum genutzten Flächenanteile der Liegenschaft haben in der Vergangenheit ungenutzt brach gelegen.

Hier hat sich über die Jahre eine niedrige eher artenarme Spontanvegetation (als ruderal Hochstaudenflur) ohne größere Gehölze eingestellt.

Zwei Teilflächen können unterschieden werden: eine etwa dreieckige Fläche von ca. 2.200 m² Größe oberhalb der Tennisplätze entlang des 'Schmalen Weges' und eine eher rechteckige Fläche mit ca. 2.900 m² zwischen dem Gebäudekomplex und der Straße 'Dessenborn'.

Der ökologische Wert dieser Flächen ergibt sich fast ausschließlich aus dem offenen unversiegelten Zustand.

Beide Flächen haben den freien Blick ermöglicht und wurden - da nicht eingezäunt - von der Bevölkerung aus dem nahen Umfeld z. B. für den Hundespaziergang genutzt.



Bestandsplan reduziert, Januar 2015 (siehe auch Abb. im Anhang)

- die vorhandenen Bäume

Im Plangebiet wurden 44 Bäume aufgenommen (bis Frühjahr 2015) - davon 34, die unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung fallen. Die meisten dieser Bäume sind wegen ihrer Art oder ihres Zustands nicht oder nur bedingt erhaltenswert.

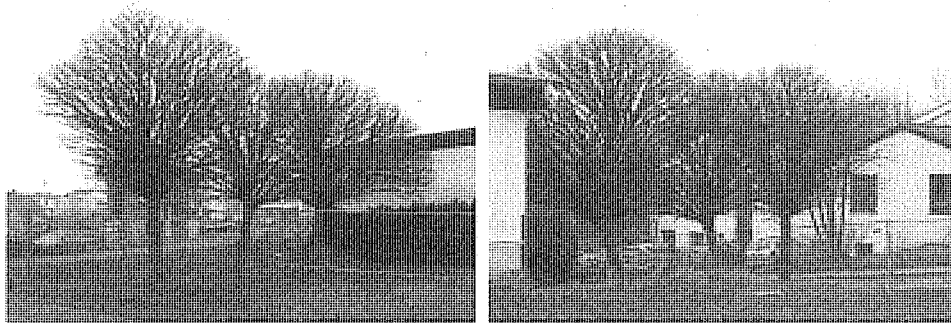
Bei fast der Hälfte der Bäume handelt es sich um nicht einheimische (z. B. Robinie oder Roteiche) oder sogar potentiell invasive Arten (Robinie).

Zahlreiche Bäume weisen Verwachsungen oder Fehlstellungen auf, die sie ungeeignet als Stadtbäume in Wohnquartieren oder an Straßen machen.

Etwa ein Drittel der Bäume - überwiegend Robinien - wurde im Zusammenhang mit den Stellplatzanlagen 'Bei den Vier Äckern' und am Triftweg gepflanzt.

Die Übernahme in eine zukünftige Gestaltung wäre hinsichtlich der positiven Effekte für das Erscheinungsbild teilweise wünschenswert.

Insbesondere zwei Bäume der nördlichen Dreiergruppe weisen jedoch wegen der Stellung in einer Böschung eine prägnante Schiefstellung auf. Ein weiterer ist durch eine gebrochene Krone sehr stark geschädigt, andere durch Fehlwüchse geprägt (Schiefstellungen, Zwieselungen, niedrige Kronenansätze).



Robinien in der Stellplatzanlage 'Bei den Vier Äckern'

Erhaltenswert sind aufgrund ihrer Größe und ihrer guten Wuchsentwicklung die drei größeren Laubbäume südlich der Stellplatzanlage (Spitzahorn und zwei Roteichen). Sie fallen unter den Schutz der Baumschutzsatzung.

Der Baumbestand weiter östlich am Triftweg ist weniger erhaltenswert. Die hier vorhandene 'Mischung' umfasst neben einigen Robinien, eine Pappel, eine Kirsche sowie zwei Nadelbäume (Blaufichte und Tuja), die teilweise im Böschungsbereich des Straßenseitengrabens stehen. Die meisten Bäume dieser Gruppe sind relativ klein, einzelne Bäume weisen Schäden im Stammbereich auf und diverse Fehlwüchse (Schiefstellungen, Zwieselungen, niedrige Kronenansätze).

Es ist davon auszugehen, dass diese Bäume beim von der Stadt geplanten Ausbau des Triftweges nicht zu erhalten sein werden. Viele von diesen Bäumen fallen auch nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung.



entlang des Triftweges verschiedene Bäume: Kirsche, Ahorn, Roteiche, Robinie und auch zwei Nadelbäume (Blaufichte, Tuja)

Böschungskante auf der Nordostseite mit gemischtem Bewuchs

Der gemischte Böschungsbewuchs auf der Nordostseite des Gebäudekomplexes besteht aus zwei Roteichen, Hainbuche, Pappel und Ahorn. Nur zwei Bäume fallen nicht unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung. Ihr Erhalt wird dennoch nicht als zwingend angesehen, da die ungleiche Kronenentwicklung (aufgrund des nahe stehenden Gebäudes und der Böschung) und diverse Fehlwüchse (Schiefstellungen, Zwieselungen, niedrige Kronenansätze) eine Freistellung als Solitär und Stadt- oder Straßenbaum nicht erstrebenswert erscheinen lässt.

Der Baumbestand in den Böschungsbereichen rund um die Sandplätze ist abschnittsweise sehr unterschiedlich geprägt. Eine Pappelgruppe, zwei Birken und eine Hainbuche befinden sich auf der südlichen Seite. Eine dritte Birke steht etwas abseits der Tennisplätze nahe beim Gebäude. Sie sind wegen ihres Habitus teilweise markant für das Erscheinungsbild. Die vorgenannten größeren Bäume unterstehen alle dem Schutz der Baumschutzsatzung. Der Erhalt wäre durchaus wünschenswert, ist aber aufgrund des Standortes im Böschungsbereich und der für das Konzept erforderlichen Geländemodellierung auch im Hinblick auf die Herstellung von Tiefgaragen praktisch ausgeschlossen.



Pappelgruppe am südlichen Rand der Tennisplätze

Böschungskante auf der Nordwestseite der Tennisplätze mit gemischtem Bewuchs, dominiert von Hainbuche und Ahorn



Birken

Ein weitergehender Handlungsbedarf im Hinblick auf das Bauleitplanverfahren ist nicht notwendig.

Obwohl etliche der vorgenannten Bäume aufgrund ihres Stammumfangs dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen (vgl. Kap. 2.7), würde – unabhängig von der hier vorliegenden Planung – in einzelnen Fällen ein Entfernen aus Sicherheitsgründen für sinnvoll erachtet. Die überwiegende Anzahl der Bäume kann nicht in das Konzept integriert werden.

Die Rodung ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und musste unabhängig hiervon abgestimmt bzw. vom Grundstückseigentümer gesondert beantragt werden. Eine Fällgenehmigung wurde seitens des zuständigen Fachamtes frühzeitig in Aussicht gestellt und dann im Sommer 2015 erteilt.

Fauna

Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Natura 2000-Gebiet und eindeutig keiner der Kategorien von natürlichen Lebensräumen entsprechend Natura 2000 / FFH-Richtlinie – Anhang I zuzuordnen.

Es gibt darüber hinaus – auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG – keine Erkenntnisse darüber, ob das Plangebiet wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder streng geschützten Arten oder Tieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als dauerhafter – für den Erhaltungszustand der Population lebenswichtigen – Lebensraum dient.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG verletzt werden können, ob gegebenenfalls funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen sind und ob eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird.

Auf eine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung diesbezüglich wird verzichtet, weil in dem vollständig in die bebaute Struktur eingebetteten Plangebiet keine Tierarten zu erwarten sind oder nachgewiesen wurden, die einen hierfür entsprechenden Schutzstatus besitzen.

Die Beurteilung wird – ausgehend von mehreren Bestandsaufnahme-Terminen im Herbst 2013 / Frühjahr 2014 bis Herbst 2014, Winter 2014/15 – im Wesentlichen als Potenzial-Betrachtung unter Berücksichtigung der vorgefundenen standorttypologischen Voraussetzungen vorgenommen. Bezogen auf das Plangebiet kann als sicher angenommen werden, dass verschiedene euryöke bzw. ubiquitäre Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) die über Jahre durch Nichtnutzung (nördliche Teilfläche) oder allenfalls geringen Pflegeeinsatz (übrige Randbereiche) entstandenen Standortbedingungen für sich nutzen, so dass in jedem Fall davon auszugehen ist, dass grundsätzlich geeigneter Lebensraum im Hinblick auf die Fortpflanzung wie auch zur Nahrungsaufnahme für die potenziell vorkommende Arten durch eine veränderte Bebauung zunächst erstmal verloren geht.

Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen dagegen nicht zu erwarten.

Als typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind beispielsweise Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*) und Mäuse zu erwarten.

Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinmarder, *martes foina*) und Siebenschläfern (*glis glis*) ist eher für die westlicheren Stadtteile Kassels bekannt und muss für das Plangebiet als eher unwahrscheinlich angenommen werden, da geeignete Grundvoraussetzungen nicht gegeben sind.

Durch das Vorhandensein von typischen Spuren (Maulwurfshügel) im nördlichen Grünbereich ist auch die Anwesenheit von Maulwürfen (*Talpa europaea*, RL Deutschland, 'besonders geschützt' nach Bundesartenschutzverordnung 2005, Anlage 1) gesichert. Der Maulwurf gilt als besonders anpassungsfähige Art, der Bestand insgesamt daher als nicht gefährdet.

Fledermäuse

Die örtlichen Bedingungen entsprechen nicht den bevorzugten Voraussetzungen (Lebensraumbedingungen) für Fledermäuse. Es gibt weder ungenutzte Dachgeschosse noch einen älteren Baumbestand für geeignete Sommerquartiere oder auch Wochenstuben (Höhlenbäume). Außerdem wird die bisherige Sportnutzung – insbesondere die Sand-Tennisplätze – eher abschreckend gewirkt haben. Die unbebauten Flächenanteile bieten sich daher auch nur bedingt als Jagdrevier an.

Dennoch kann das Vorkommen einzelner Arten (z.B. *myotis myotis*, ebenfalls einige streng geschützte Arten entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie oder Rote Liste entspr. Anhang II der FFH-Richtlinie) nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn bisher hierfür keine Nachweise vorliegen.

Am wahrscheinlichsten wäre die Zwergfledermaus (*pipistrellus pipistrellus*). Diese Art gilt als gefährdet (Rote Liste Hessen, Rote Liste Deutschland jeweils Kat. 3), ist jedoch die am häufigsten vorkommende Art in Hessen / Deutschland. Die Zwergfledermaus gilt als vergleichsweise anpassungsfähig und ist wenig empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen durch Licht und/oder Lärm.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass eine 'erhebliche Störung' einer möglicherweise vorkommenden Population unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose im Zusammenhang mit der vorgesehenen Neubebauung nicht zu erwarten ist.

Zauneidechse

Anthropogen geschaffene bauliche Strukturen im Plangebiet wie die Treppenhänge und Mauern sowie die Böschungsbereiche sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die nach Süden ausgerichteten und besonnten versiegelten Flächen könnten z. B. von Zauneidechsen (*lacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) genutzt werden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre ebenfalls gegeben.

Das Vorhandensein von Eidechsen im Plangebiet ließ sich jedoch nicht bestätigen. Bei den verschiedenen Ortsterminen für die Bestandsaufnahme wurden keine Exemplare angetroffen. Dies könnte daran liegen, dass die Lebensbedingungen auch für die natürlichen Feinde wie z. B. Igel oder Elster als gut zu bezeichnen sind.

Vögel und Insekten

Außerdem sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen) zu nennen, die diesen städtischen (Frei-)Raum und seine Potenzi-

ale nutzen werden. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde hierzu nicht durchgeführt, da die Gefährdung einzelner unter besonders strengem Schutz stehender oder bedrohter Arten nicht erwartet wird.

Für einige Arten – insbesondere von Hecken- bzw. Höhlenbrütern – kann angenommen werden, dass vor allem die schutzbietenden Böschungsbereiche im Plangebiet für die Fortpflanzung und für die Aufzucht aufgesucht werden. Eine eher geringere Bedeutung wird das Plangebiet aufgrund der Voraussetzungen für Bodenbrüter haben. Das Quartier ist in gleichem Maße auch für die Nahrungssuche geeignet.

Neben den im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten (zum Teil hohe Populationen an Singvögeln) Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Rabenkrähe, und Rotkehlchen sind auch weitere typische potentiell vorkommende 'Stadtvogel-Arten' wie Girlitz, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilp-Zalp im Plangebiet zu erwarten.

Dagegen deutet nichts darauf hin, dass die Fläche eine Bedeutung für Durchzügler-Arten hat.

Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung aller vorkommenden und potenziell vorkommenden Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen. Die Störungen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, zumal die Neubebauung des Plangebietes mit Wohngebäuden im Vergleich mit dem bisherigen großflächigen Gebäudekomplex tendenziell eher eine Verbesserung des Umweltzustands nach sich zieht.

Zwar werden mit der möglichen baulichen Entwicklung im Quartier gerade die etwas weniger intensiv genutzten und gepflegten Flächen – insbesondere die gebüschartigen Strukturen an den vorhandenen Übergängen (Böschungen) im Plangebiet – verloren gehen. Vor allem aber mit der Neuschaffung von offenen Flächen (als halböffentliche und private Freiflächen, Gärten) im Innern des Quartiers und der Herstellung von Durchquerungsmöglichkeiten werden die Grundlagen dafür geschaffen, dass im Plangebiet auch weiterhin die Lebensraum-Voraussetzungen für die heute hier vorkommenden Tierarten grundsätzlich gegeben sind oder sogar verbessert werden. Dies gilt vor allem für alle 'stadtgeeigneten' Tiere.

Darüber hinaus stehen ausreichende Ergänzungsräume und Ausweichflächen in der nahen Umgebung (Osterbach-Grünzug) zur Verfügung. Die Standortbedingungen dieser Kompensationsflächen bieten sowohl im Hinblick auf die Fortpflanzung wie auch für die Nahrungssuche die erforderliche Vielfalt.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist festzustellen:

- dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt werden,
- dass funktionserhaltende Maßnahmen wegen der Schaffung vergleichbarer Qualitäten und ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig erscheinen und
- dass die Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für notwendige Gehölzrückschnitte die Brutzeiten

berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Sommerhalbjahr gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z. B. bei Baumfällungen) sind hiervon unabhängig ganzjährig zu beachten.

Freiraum / Erholung

Das Plangebiet war über einen langen Zeitraum Standort eines kommerziellen Sport- und Freizeitzentrums und war damit Anziehungspunkt für einen kleinen Teil der Kasseler Bevölkerung, hatte aber ansonsten keine Bedeutung als Freiraum für die Bewohner/innen des Stadtteils oder die Allgemeinheit.

3.3.3 Kunstwerk 7000 Eichen

Das Kunstwerk '7000 Eichen' – die nächstgelegenen Beuys-Bäume stehen auf dem Schul-/Kindergartengrundstück und entlang des Grenzweges – ist von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen.

Weder im Geltungsbereich noch in den umliegenden Straßenräumen befinden sich Bäume, die Teil des nach § 2 (1) HDSchG als Kultur- und Gartendenkmal unter Schutz gestellten Gesamtkunstwerks '7000 Eichen' sind, welches auf dem Documenta-Beitrag von Joseph Beuys (1982) gründet.

3.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vom Grundsatz her erschlossen. Sämtliche für die Siedlungsentwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den angrenzenden Straßen.

Vor dem Hintergrund des angestrebten Ausbaus des umweltfreundlichen Fernwärmenetzes wurden die Chancen für einen Anschluss des Plangebiets geprüft.

Im Stadtteil Wolfsanger spielt Fernwärme bisher keine Rolle. Ein Weiterbau des Netzes im erforderlichen Umfang erscheint zum gegenwärtigen Zeitpunkt kurz- bis mittelfristig nicht realistisch, so dass bei der Umsetzung von Bauvorhaben in den nächsten Jahren auf andere Energieträger zurückgegriffen werden muss.

- **Wasser-/Gas- und Stromversorgung**

In der Straße 'Bei den Vier Äckern' befinden sich die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Strom im gegenüberliegenden Gehwegbereich. Im 'Schmalen Weg' verlaufen die vorgenannten Leitungen in der südlichen Hälfte innerhalb der Wegeparzelle. In der Straße 'Dessenborn' liegen die Leitungen wiederum in der gegenüberliegenden Straßenhälfte.

Im Triftweg wurden die Wasser- und die Gasversorgung in den nördlichen Randbereich der Straße unmittelbar neben dem Graben verlegt. Die Gasversorgungsleitung wurde jedoch bisher nur bis zum Einmündungsbereich 'Quelbergweg' geführt, kreuzt hier den Triftweg und verläuft weiter im Quelbergweg.

Die Stromversorgungsleitungen liegen im südlichen Randbereich des Triftweges.

In der südlichen Spitze des Plangebietes (Flst. 41/6) - nahe der Kreuzung Triftweg/'Bei den Vier Äckern') befindet sich die Trafostation 'Metzelsteinstraße' (N6811) der Städtische Werke Netz + Service GmbH, die prinzipiell auch weiterhin für die Versorgung des Gebietes benötigt wird und daher am Standort zu erhalten ist.

Zu diesem Zweck sind die Zugänglichkeit der Trafostation sowie die hierzu notwendige Leitungszuführung zugunsten der Städtischen Werke GmbH oder ihrer Nachfolgeunternehmen dauerhaft durch Baulast oder Grunddienstbarkeit zu gewährleisten.

Im Zuge der von der Städtische Werke Netz + Service GmbH geplanten Erneuerung können geringfügige Veränderungen der Fläche (Mindestmaß 2,80 m x 1,70 m) bzw. der Anordnung und Gestaltung berücksichtigt werden.

- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen

In den um das Planungsgebiet liegenden Straßen sind Regen- und Schmutzwasserkanäle vorhanden und stehen zur Erschließung des Baugebietes grundsätzlich zur Verfügung. Aufgrund der Topografie wird die Straße 'Dessenborn' jedoch nur bedingt als Vorflut zur Verfügung stehen.

Nach Aussage von KasselWasser ist das Areal des ehemaligen 'Campus Wolfsanger' mit dem heutigen Befestigungsgrad von etwa 50% bei der Dimensionierung der Kanalsysteme berücksichtigt. Wenn sich die Neubebauung in seiner Größenordnung an diesem Wert orientiert, ist keine Abflussverschärfung durch die Planung zu erwarten.

Das umliegende Neubaugebiet ist im Trennsystem entwässert. Für die Abwasserentsorgung im Trennsystem befinden sich im Fahrbahnbereich der umliegenden Straßen 'Schmaler Weg', Dessenborn und Triftweg jeweils Regenwasser (DN 300 bzw. DN 500) - und Schmutzwasserleitungen (DN 250 bis DN 300) - in der Straße 'Bei den Vier Äckern' liegt neben der Regenwasserleitung (DN 400 bzw. DN 500) ein Mischwasserkanal (DN 300) ab Einmündung 'Schmaler Weg' als Fortsetzung der oberhalb anschließenden Schmutzwasserkanäle.

Der offene Graben im Triftweg wird am Kreuzungsbereich 'Bei den Vier Äckern' in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Mit dem anstehenden Ausbau des Triftweges ist die Verrohrung des Straßenseitengrabens geplant.

- Telekommunikation

Die Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom AG und der unity media Hessen GmbH befinden sich überwiegend im Gehwegbereich der angrenzenden Straßenräume: In der Straße 'Bei den Vier Äckern' im gegenüberliegenden Gehwegbereich, im 'Schmalen Weg' verlaufen die Leitungen unmittelbar an das Plangebiet angrenzend in der südlichen Hälfte innerhalb der Wegeparzelle, in der Straße 'Dessenborn' liegen die Leitungen wiederum in der gegenüberliegenden Straßenhälfte und im Triftweg wurden die Leitungen in den nördlichen Randbereich der Straße unmittelbar neben dem Graben verlegt.

Für eine bauliche Entwicklung im Plangebiet sind die bestehenden Netze zu erweitern und gegebenenfalls auch in der Dimensionierung anzupassen. Dies betrifft alle vorgenannten Systeme der Ver- und Entsorgung.

4. Planungsziele und Konzept

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wolfsanger, der wegen der übergeordneten Siedlungsflächenentwicklung in den letzten Jahren als Wohnstandort eine sehr hohe Nachfrage zu verzeichnen hat. Die Nähe zum Landschaftsraum am östlichen Siedlungsrand wie auch die - topografisch bedingte - Geländesituation unterstützen die im Stadtteil vorhandenen Wohnqualitäten zusätzlich.

Nachdem am Standort eine Weiterführung der Sport- und Freizeitnutzung durch den Betreiber nicht mehr sicherzustellen war, wurden verschiedene Versuche unternommen, andere Interessenten für ein vergleichbares Angebot zu finden. Diese Suche führte bisher nicht zum Erfolg.

Gleichzeitig ist ein Nachfragedruck für eine Wohnbaulandentwicklung entstanden, die nun mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan eine bauleitplanerisch abgesicherte Grundlage und einen städtebaulichen Rahmen erhalten soll.

Die Fläche eignet sich grundsätzlich für den Bau von Wohnhäusern, weil sie

- bereits baulich genutzt wurde (Flächenrecycling)
- grundsätzlich erschlossen ist (Ausnutzung vorhandener Ressourcen/Systeme)
- zur Stabilisierung/Stärkung des Stadtteiles bzw. der Sozialstruktur beiträgt
- eingebettet ist in eine funktionierende durch Wohnnutzung geprägte Umgebung (Konfliktminimierung)
- eine exponierte Südwestorientierung aufweist (hohe Wohnqualität)

4.1 Ziele, Leitbild

Für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gelten folgende Leitziele:

- Stabilisierung und Weiterentwicklung des Wohnstandortes 'Wolfsanger' und Erhalt der Wohnqualität
- Förderung eines breit gemischten Wohnungsangebots für verschiedene Nachfragegruppen
- Stabilisierung/Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen durch positive Entwicklung der Bewohnerstruktur (z.B. Kindergarten, Grundschule - Lebensmittelversorgung)
- Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Quartiers mit hochwertiger Wohngebäudearchitektur (durch besondere Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualität)
- Sicherstellung von straßenbegleitenden öffentlich nutzbaren Gehwegen
- Sicherstellung einer Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger
- Berücksichtigung ausreichender Kapazitäten zur Befriedigung des Stellplatzbedarfs innerhalb des Quartiers
- Sicherung und Erhalt eines Mindestanteils von Freiflächen mit einer angemessenen Vegetationsausstattung
- Freiraumplanung im Hinblick auf eine bewohnerorientierte Nutzung des Innenbereiches, Schaffung von hochwertigen Außenbereichen als Wohnraumergänzung.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht in der eher durch Vielfalt geprägten Situation vom Grundsatz her ein Quartier mit eigenständigem Erscheinungsbild vor, welches durch seine Formensprache trotz der verschiedenartigen Bauformen einen Siedlungscharakter mit Identifikationswert entwickelt.



Städtebauliches Konzept, unmaßstäblich (Stand 11/2015)

Auf dem schiefwinkligen Grundstück orientiert sich die strenge städtebauliche Struktur mit einer konsequent parallelen Anordnung der Gebäude am Verlauf des Grenzweges und des 'Schmalen Weges' bzw. der entsprechenden Gebäudekörperstellung auf der dazwischen liegenden Fläche.

Das in den umliegenden (Neu-)Baufeldern vorherrschende Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung wird damit zum Teil verlassen. Die konsequente Südwestausrichtung orientiert sich weitgehend an der ursprünglichen natürlichen Hangexposition (ohne Berücksichtigung der heutigen Böschungen) und ermöglicht eine relativ hangparallele Bebauung mit dann vergleichsweise geringen Eingriffen in die Topografie. Dem Charakter der Umgebung entsprechend soll eine in Einzelbaukörper aufgelöste offene Baustruktur entstehen.

Damit die Höhenentwicklung (Geschossigkeit) weder die umgebenden Straßenräume noch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung in seiner Ausprägung negativ beeinträchtigt, ist durchweg eine maximal nur zweigeschossige Bebauung (zzgl. Staffelgeschoss) als Mehrfamilienhaustyp, als Doppelhaus und als Stadt- oder Reihenhaus geplant.

Die Bauweise eignet sich damit auch für die Nutzung von Fotovoltaik und Solarthermie. Für die überwiegende Zahl der Wohneinheiten können die wohnungsnahen Freiräume optimal ausgerichtet werden.

Im Kern des neuen Wohngebietes soll ein kleiner Quartiersplatz entstehen, um den – eine Raumbildung unterstützend – drei gleichförmige Baukörper gruppiert werden. In diesen drei – den Kern prägenden – Gebäuden sollen je Vollgeschossebene drei und in der oberen Geschossebene zwei Wohneinheiten angeordnet werden (zusammen 24 Wohneinheiten). Hier können vor allem in der Erdgeschossebene auch seniorengerechte (barrierefreie) Wohnungen entstehen.

Am nordwestlichen Rand des Quartiers entlang der Straße 'Schmaler Weg' sind vier Mehrfamilienhäuser als Doppelhäuser (Zweispänner) mit je 5 Wohneinheiten (WE) geplant, zusammen 20 Wohneinheiten. Hierzu soll(en) eine oder zwei Tiefgarage(n) mit einer Zufahrt vom Schmalen Weg errichtet werden.

Für die anderen Baukörper werden verschieden lange Zeilen aus Reihenhaus- bzw. Stadthausstypengebildet, die im Zuge der Vermarktung / Umsetzung entsprechend der Nachfrage kombiniert werden können. Die Anordnung der oberirdischen Stellplätze ist schwerpunktmäßig an den Rändern des Plangebietes im Straßenraum (als private Flächen) vorgesehen.

Insgesamt sollen rund 70 – 75 Wohneinheiten entstehen. Weil sich das altersgerechte Wohnungsangebot in der Quartiersmitte eher an Kinderlose richtet, wird für die Planung insgesamt ein Schlüssel von 2,5 Personen je Wohneinheit (WE) zugrunde gelegt. Dies ergibt in der Summe etwa 180 neue Bewohner für den Stadtteil.

Die Stadt Kassel geht davon aus, dass bei einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit (1,5 Stpl./WE) bzw. einer resultierenden Summe von rund 110 Stellplätzen der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf gedeckt sein dürfte und andere umliegende Wohngebiete nicht zusätzlich belastet werden. Damit wird für die Planung ein – gegenüber den Vorgaben der Stellplatzsatzung (1 Stpl./WE) – höherer Nachweis eingefordert. Zusätzlich wird im öffentlichen Straßenraum ein zusätzliches Angebot geschaffen – insgesamt 30 Parkplätze am Schmalen Weg und bis zu 17 Parkplätze am Dessenborn (vgl. Kap. 2.6).

Die Qualität des Konzepts zeichnet sich dadurch aus, dass in dem eng vorgegebenen städtebaulichen Rahmen dennoch eine ausreichend große Flexibilität für die Objektplanung (Realisierung und Vermarktung) erhalten bleibt.

Aufgrund der aktuellen Dynamik in der Stadt unterliegt der Wohnungsmarkt einer rasanten Entwicklung, die insbesondere durch einen verstärkten Anstieg im hochpreisigen Wohnungseigentumssektor in Bezug auf das gesamtstädtische Kasseler Niveau gekennzeichnet ist. Wünschenswert wäre daher, wenn im Sinne des Erhalts der Durchmischung – bezogen auf den Stadtteil Wolfsanger wie auch auf die Gesamtstadt – bei der Neubebauung neben dem gehobenen Eigenheim sowohl die Förderung von preiswerteren Neubauwohnungen als auch die Realisierung von grundsätzlich anderen Wohnangeboten gelingen könnte.

In Abhängigkeit von der Verteilung der verschiedenen Wohnformen (Eigentum / Miete – Reihenhaus/ Stadthaus / Geschosswohnungsbau) verändern sich das Verhältnis und die Abgrenzung zwischen öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Bereichen. Konzepte mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten im Innern des Quartiers haben einen reduzierten Grad von Privatheit zur Folge und

schaffen eher halböffentliche Räume in der Quartiersmitte. Diese begrenzte Öffnung erscheint in dieser Situation/diesem Umfeld jedoch vertretbar.

Im Zusammenhang mit der neuen Wohnbebauung soll im Innern des Quartiers auch ein 350 – 400 m² großer Spielplatz mit einem Angebot vor allem für kleine Kinder entstehen.

Eine weitere wesentliche Grundlage für die Qualität baulicher Konzepte ist darüber hinaus eine gute städtebauliche Lösung für den ruhenden Verkehr. Bei Umsetzung der städtischen Forderung (Stellplatzschlüssel von 1,5 Stpl./WE) erscheinen Lösungen ohne Tiefgarage vor dem Hintergrund der angestrebten baulichen Dichte und der Außenraumqualität kaum denkbar. Gleichwohl muss eine Mindestanzahl von Stellplätzen auch oberirdisch angeboten werden.

Der Erhalt einzelner markanter Bäume würde die Qualität des Quartiers für die Bewohner, aber auch im Hinblick auf Umwelt- und Naturschutz aufwerten. Von herausragender Bedeutung sind die vorhandenen Gehölze aber durchgehend nicht. Die größeren Bäume unterliegen alle dem Schutz der Baumschutzsatzung.

Städtebauliche Kennwerte

Die überschlägige Flächenbilanz wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts (nicht Bebauungsplan) ermittelt. Für die Bauleitplanung sind im Hinblick auf die nachfolgende Objektplanungsebene entsprechende Spielräume / Abweichungen vorgesehen.

Geltungsbereich Bebauungsplan, ca.	19.160 m ²
öffentliche Verkehrsfläche ('Bei den Vier Äckern'), ca.	1.000 m ²
Gehwegflächen (straßenbegleitend – öffentlich/privat), ca.	760 m ²
Versorgungsfläche (Trafostation), ca.	30 m ²
Nettobauland	17.370 m ²
Verkehrsfläche privat (Nord-Süd-Verbindung, Quartiersplatz), ca.	890 m ²
Verkehrsfläche privat (Stellplätze), ca.	1.200 m ²
Nettobauland ohne private Verkehrsflächen, ca.	15.280 m ²
überbaute Fläche	
Grundfläche Gebäude, ca.	4.500 m ²
Grünfläche/Spielplatz, ca.	380 m ²
Bautypologie (analog städtebaulichem Konzept)	
Anzahl WE gesamt, davon	72 WE
- in 'Mehrfamilienhäusern' (Dreispänner), II Vollgeschosse	24 WE
- in 'Mehrfamilienhäusern' (Zweispänner), II Vollgeschosse	20 WE
- in 'Stadthäusern' (Reihenhäuser), II Vollgeschosse	28 WE
Geschossfläche (nur Vollgeschosse), ca.	9.000 m ²
Geschossfläche (Vollgeschosse + Staffelgeschosse), ca.	12.300 m ²
Anzahl Stellplätze gesamt, davon	108 Stpl.
- in Tga (in Klammern Anzahl Tga), mindestens	21 (1-2)
- am öffentlichen Straßenraum im Plangebiet,	68
davon max. 20 Stellplätze überdacht (Carports)	
- am öffentlichen Straßenraum außerhalb des Plangebietes	19
('Bei den Vier Äckern', vor dem Kindergarten, Flst. 34/3)	
Verhältnis Stpl./WE	1,5

Da große Teile (etwa 55 %) der jetzt für eine Bebauung vorgesehenen Fläche zuvor bereits schon versiegelt waren, wirkt sich die Neubebauung nur unwesentlich auf die Flächenbilanz im Hinblick auf die Bodenversiegelung aus.

Stellplätze / Tiefgaragen

Um das angestrebte Ziel zu erreichen, das Innere des Quartiers von ruhendem und Fahrverkehr weitgehend freizuhalten, ist vorgesehen etwa 65 - 70 private Stellplätze im Straßenraum um das Quartier herum an den Straßen ‚Triftweg‘, ‚Bei den vier Äckern‘ und ‚Schmaler Weg‘ neu herzustellen. Mit der Herstellung dieser Stellplätze kann bereits der satzungsgemäße Schlüssel von etwa 1 Stpl. für je WE für fast die gesamte Neubebauung erreicht werden.

Die abgestimmte Planung sieht entlang des ‚Schmalen Weges‘ und entlang der Straße ‚Bei den Vier Äckern‘ einen Stellplatzstreifen mit Längsaufstellung und entlang des Triftweges einen Stellplatzstreifen mit Senkrechtaufstellung vor.

Am Triftweg soll in Teilabschnitten etwa die Hälfte (maximal) auch als überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden. Es wird davon ausgegangen, dass hierdurch eine verbesserte Zuordnung möglich ist. Eine durchgängige Carportzeile soll aus Rücksichtnahme auf das städtebauliche Erscheinungsbild und die negative Wirkung auf den dahinter liegenden Gehweg ausgeschlossen werden.

Die Herstellung der Stellplätze auf der Grundlage des Konzeptes erfordert Regelungen im Städtebaulichen Vertrag hinsichtlich der zu ändernden Straßenplanung (Schmaler Weg, Triftweg), der Absicherung der Umsetzung der Planung und der erforderlichen eigentumsrechtlichen Anpassungen.

Zur Realisierung der Stellplatzanlagen werden von Flurstück 51/3 (Triftweg) rund 280 m² und am Schmalen Weg (Flurstück 56/8) rund 220 m² aus kommunalem Eigentum benötigt. Für den geplanten öffentlichen Gehweg ‚Bei den Vier Äckern‘ – hier gibt es bisher keinen Gehweg auf der nördlichen Straßenseite – sollen rund 240 m² von der Vorhabenträgerin in städtischen Besitz übergehen (hier befindet sich der geplante Stellplatzstreifen vollständig auf dem privaten Grundstück).

Die Stellplatzanlagen sollen entsprechend der Stellplatzsatzung durch Bäume gegliedert werden.

Im Rahmen der Überarbeitung der Straßenplanung sind insbesondere die technischen Vorgaben für den Ausbau und die Anschlusshöhen mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt abzustimmen.

In die Planung einbezogen werden auch die vorhandenen 19 Stellplätze vor dem Kindergarten (Flst. 34/3), für die es eine grundbuchlich abgesicherte Bindung an die Liegenschaft gibt. Die Fläche befindet sich – wie das überwiegende Plangebiet auch – im Eigentum der Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG aus Hamburg.

Die weiterhin benötigten 20 - 25 Stellplätze sollen in 1 - 2 Tiefgaragen am Schmalen Weg im Zusammenhang mit der dort vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung (WA 1) untergebracht werden. Hierbei soll die maximale Anzahl von Tiefgaragen bzw. deren Zufahrten zur Vermeidung von unverträglichen Konzentrationen begrenzt werden.

Die geplante bauabschnittsweise Zuordnung der Tiefgaragen trägt dem Bedürfnis der Nutzer Rechnung, die in der Regel die Übersichtlichkeit und die höhere Privatheit von kleineren Einheiten schätzen, weil sie hieraus ein höheres Sicherheitsgefühl ableiten (Vermeidung von Anonymität).

Auch die Berücksichtigung der topografischen Situation spricht für kleinere Lösungen. Aus der Hanglage ergibt sich eine differenzierte Staffelung der Gebäude in Bezug auf die Höhenlage. Bei einer zu großen Tiefgarage können diese Höhenunterschiede nicht sinnvoll aufgefangen werden - insbesondere dann nicht, wenn eine konstruktionsbedingt sinnvolle Verknüpfung mit den aufstehenden Gebäuden angestrebt wird.

In Abhängigkeit von der - der topografischen Einbindung geschuldeten - Mächtigkeit der Überdeckung erscheint auch eine Bepflanzung der Tiefgaragen teilweise möglich.

Gegebenenfalls erforderliche Anpassungen im Straßenraum können im Rahmen des ohnehin anstehenden Ausbaus der umgebenden Straßen erfolgen. Hierzu sind rechtzeitig Informationen zur Verortung möglicher geänderter und/oder zusätzlicher Zufahrten/Zufahrtsbereiche im Hinblick auf hierfür erforderliche Bordabsenkungen weiterzugeben.

Im Bereich der Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen ist grundsätzlich der Lärmschutz zu beachten.

Innere Erschließung

Für die Sicherung einer von der Allgemeinheit nutzbaren öffentlichen Erschließung des Quartiersinnern fehlt die Notwendigkeit.

Zur Durchquerbarkeit des Wohngebietes für Fußgänger (Anlieger) sollen fußläufige Verbindungen hergestellt werden und eine 'nachbarschaftliche' Durchlässigkeit ermöglichen, die ansonsten allenfalls Notverkehren aller Art (wie Rettungsfahrzeuge) dienen könnten.

In Abhängigkeit von der endgültigen Anordnung der Bebauung kann die Notwendigkeit entstehen, dass die geradlinige Erschließung zwischen den beiden Straßen 'Dessenborn' und 'Bei den Vier Äckern' entsprechend der DIN 14090 als Feuerwehrezufahrt herzustellen ist.

Dies betrifft neben der Breite und dem einzuhaltenden Lichtraumprofil (mindestens 3,50 m) auch die Sicherstellung einer ausreichenden Belastbarkeit der Fläche (hier insbesondere im Fall der Tiefgaragenüberdeckung).

Nach DIN 14090 sind Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

Äußere Erschließung

In Bezug auf das weiterführende Straßennetz wird davon ausgegangen, dass sich die bestehende Verkehrssituation nicht in einem signifikanten Umfang durch die vorgesehene Wohnbebauung verändern wird.

4.3 Grünordnung

Die Ausgangssituation in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter kann durch geeignete Maßnahmen in Abwägung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen und den wirtschaftlichen Aspekten einer Nachverdichtung in einigen Punkten teilweise verbessert werden. Die Maßnahmen stehen im Einklang mit der übergeordneten Planungsebene. Das Verhältnis von versiegelter Fläche zu unversiegelter Fläche wird annähernd unverändert bleiben. Ein hoher Anspruch an die Gestaltung soll dazu beitragen, dass die halböffentlichen (Wege-)Flächen im Quartier auch Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner haben.

Der durch die Planung vorbereitete Verlust von Bäumen kann erst mittel- bis langfristig kompensiert werden. Eine umfassende Fällgenehmigung für die unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung fallenden Bäume wurde im Sommer 2015 mit der Auflage erteilt, dass eine annähernd gleiche Anzahl von Bäumen mit dem Ziel neu zu pflanzen ist, dass mittel- bis langfristig ein angemessener Ersatz sichergestellt ist.

Folgende Vorgaben der Grünordnungsplanung wurden im Zusammenhang mit dem integrierten Fachbeitrag Umwelt und Grün formuliert und sind in die Bauleitplanung zu übernehmen. Weitere oder gänzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung bestehen in dem räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht und können auch nicht durch weitere Flächeninanspruchnahme in der näheren Umgebung geschaffen werden.

- **Umgang mit den Gehölzbeständen (Bäume und Sträucher)**
Der überwiegende Teil der Bestandsbäume ist nur bedingt erhaltenswert. Im Zuge der zur Umsetzung der Planung notwendigen Abrissarbeiten der bestehenden Gebäude und der umfangreichen Geländemodellierungen sind kaum bestehende Bäume zu erhalten. Auf Grundlage der Baumschutzsatzung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- **Gestaltung der (unbefestigten) Grundstücksfreiflächen**
Im Hinblick auf die Wohnqualität und das Quartiersklima ist ein Mindestanteil von unbefestigter Fläche bzw. gärtnerisch gestalteter Fläche auf den Grundstücken festzulegen. Mit diesem Anspruch ist eine möglichst hohe Qualität für die Anlieger und Nutzer (Freizeitwert, vielfältige Nutzbarkeit) in Einklang zu bringen.
Wenn nicht grundsätzlich verzichtbar, sollten neue Einfriedungen im Innern des Quartiers ausschließlich als Hecken ausgebildet werden. Im topografisch sehr bewegten Gelände werden aber in hohem Maße auch bauliche Einfriedungen zur Geländeabfangung erforderlich werden.
Neben der gärtnerischen Gestaltung ist eine verträgliche Gestaltung gerade der baulichen Einfriedungen in Bezug auf Bauweise und Höhe anzustreben.
- **Gestaltung der (befestigten) Verkehrsflächen**
Weil in dicht bebauten Quartieren auch die befestigten Flächen Spiel- und Aufenthaltsraumqualitäten haben sollten, werden Vorgaben für die Gestaltung empfohlen, die sich auf die Materialwahl (wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugenanteil) und den Versiegelungsgrad beziehen. In Abhängigkeit von den funktionalen Anforderungen ist auch bei diesen Flächen die Klimawirksamkeit zu beachten.

- Festlegen von Gehölzanzpflanzungen (Bäume und Sträucher)
Die vorhandenen Grünstrukturen sind durch neue Bäume und Sträucher möglichst wieder herzustellen. Eine umfassende zeichnerische Festlegung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist für die privaten Grundstücksflächen nicht vorgesehen, auch weil insbesondere die zukünftige Ausdehnung der erforderlichen Tiefgarage(n) noch nicht feststeht. Es soll jedoch zumindest ein adäquater Umfang an Bepflanzung verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden (etwa 1 Baum je Grundstück).
Neben den positiven Effekten für das Klima, sind die Auswirkungen von Verschattung auf die Wohnqualität entsprechend zu berücksichtigen.
Weil die Möglichkeiten für eine Bepflanzung der Tiefgaragendächer in Abhängigkeit von der Überdeckung zu sehen sind, liegt der Schwerpunkt von neuer Bepflanzung in Teilbereichen des Plangebietes eher bei Hecken und Sträuchern.
- Festlegen einer überwiegend heimischen, vor allem aber standortgerechten und standortgeeigneten Artenauswahl
Die Verwendung standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage einer intakten Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften.
Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgeeigneter Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.
Es wird empfohlen, die im Folgenden jeweils angegebene Mindestqualität zu berücksichtigen, um möglichst kurzfristig bereits einen umweltnützlichen Effekt durch die Bepflanzung zu erreichen.

Artenliste bevorzugt zu verwendender Arten (Empfehlung)

Bäume 1. Ordnung und 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

sowie alle Obstbaumsorten

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität:

verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität:

verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Bei Neuanpflanzungen sind grundsätzlich die vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen. Hierzu ist die Abstimmung mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.

4.4 Behandlung Niederschlagswasser

Aufgrund der Situation im nachfolgenden Kanalnetz wurde bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Anspruch formuliert, keine zusätzliche Niederschlagswassermenge durch die Planung auszulösen.

Im Vorfeld wurden daher in Abstimmung mit KasselWasser Berechnungen der Abflussmengen sowohl für die Bestandsituation wie auch für den Planungsfall durchgeführt. Der Investor / Grundstückseigentümer hat in Abstimmung mit KasselWasser mittels hydraulischer Berechnung für das ursprüngliche Konzept (B-Plan-Entwurf 04/2015) nachgewiesen, dass sich die zu erwartende Regenwasserabflussmenge gegenüber dem Bestand nicht wesentlich verändern wird und dass daher das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser (rund 155 l/s) in das weiterführende öffentliche Kanalnetz abgegeben werden kann.

Die hydraulische Berechnung ist auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zwingenden Ausführung von Gründächern, die Mächtigkeit der Überdeckung von Tiefgaragen und die Gestaltung von befestigten Grundstücksfreiflächen abgestimmt.

Mit der Weiterführung der Planung haben sich diesbezüglich keine Veränderungen in relevanter Größenordnung ergeben.

Im Falle der Überschreitung der ermittelten Regenwasserabflussmenge verpflichtet sich der Investor / Grundstückseigentümer durch entsprechende Regelungen im Städtebaulichen Vertrag zusätzliche Rückhaltmaßnahmen bzw. ausreichende Rückhalteeinrichtungen im Plangebiet vorzusehen.

4.5 Technische Infrastruktur

Veränderungen im übergeordneten Netz sind derzeit nicht vorgesehen, so dass bezogen auf die technische Infrastruktur nicht mit einem größeren zeitlichen Vorlauf zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangebietes sind die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungsnetze durch den Investor/Grundstückseigentümer bzw. die jeweiligen Bauherren vorhabenbezogen entsprechend auszubauen bzw. Hausanschlüsse herzustellen. Dies betrifft alle Systeme der Ver- und Entsorgung.

Das Entwässerungskonzept für den Bau der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen ist möglichst frühzeitig zu erarbeiten und mit KasselWasser (Kasseler Entwässerungsbetrieb) abzustimmen. Die laufende Unterhaltung der Kanalanlagen ist durch privatrechtliche Vereinbarungen (Baulast / Grunddienstbarkeit bei allen Teilgrundstücken) sicherzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Abwasser- und Niederschlagswasserableitung Genehmigung und Bauabnahme durch KasselWasser erforderlich sind.

Es wird davon ausgegangen, dass die überwiegende Zahl der Wohngebäude direkt über das Kanalsystem in den umliegenden Straßen angeschlossen werden können und dass nur für die Quartiersmitte ein zusätzlicher Leitungsstrang erforderlich wird, der durch ein entsprechendes Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert werden soll. Wegen dieser Notwendigkeit wird neben der Festlegung der 'Mittelachse' (Nord-Süd) im Hinblick auf eine vom Investor / Grundstückseigentümer unabhängige Lösung auch eine Bürgschaftsvereinbarung im städtebaulichen Vertrag fixiert.

Zusätzlich soll im Zusammenhang mit den geplanten Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers eine ergänzende Ost-West-Verbindung als Option für eine weitere Leitungstrasse im Planungsrecht fixiert werden.

Auch die privaten Gehwegflächen am Schmalen Weg und am Triftweg sollen - mit entsprechenden Leitungsrechten versehen - für die Verlegung und die Unterhaltung von Versorgungsleitungen gesichert werden.

Darüber hinaus besteht diesbezüglich kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf. Weitere Vereinbarungen im Hinblick auf die 'Feinverteilung' sind auf privatrechtlicher Ebene zu klären, wenn konkrete Bauvorhaben anstehen.

Im Zuge der von der Städtische Werke Netz + Service GmbH geplanten Erneuerung der Trafostation in der südlichen Ecke des Plangebietes (Flur 12, Flst. 41/6) können nach Auskunft der Betreiberin geringfügige Veränderungen der Fläche (Mindestmaß 2,80 m x 1,70 m) bzw. der Positionierung und Gestaltung berücksichtigt werden. Aus städtebaulicher Sicht sind eine Minimierung der für die Station beanspruchten Fläche und eine Anordnung längs zum Triftweg mit direktem Zugang vom öffentlichen Gehweg anzustreben.

Ein Sicherheitsabstand von 1,0 m bis 1,5 m um die Station ist einzuhalten.

Hieraus ergibt sich eine zeichnerisch festgesetzte Fläche von ca. 30 m², die sich nicht vollständig mit der derzeitigen Fläche deckt und daher einen Umbau im Zuge der Realisierung der Wohnbebauung tatsächlich zwingend auslösen würde.

Aufgrund der exponierten Lage der Trafostation an der Südecke des geplanten Quartiers und direkt angrenzend an die südwestexponierten Freiräume der geplanten Wohnhäuser sollte eine entsprechende Gestaltung der Trafostation z. B. durch eine Holzverkleidung vorgesehen werden.

Abfallentsorgung

Die vorgesehene Nord-Süd-Verbindung mit einer Breite von mindestens 4,25 m und entsprechendem Aufbau ist für die Befahrung durch die Müllabfuhr ausreichend, wenn hiervon mindestens 3,50 m in geeigneter Weise befestigt werden.

Für die Entsorgung im inneren Bereich soll gemäß § 18 der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung der Stadt Kassel der Abstellplatz für Abfallgefäße nicht mehr als 15 m von der Fahrbahn entfernt sein und ein Längsgefälle von max. 5 % aufweisen. Dies ist bei der Anlage von Müllbehälterstandplätzen im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Belange der Feuerwehr

Die grundsätzliche Erreichbarkeit für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist über die das Plangebiet umgebenden Straßen und die mittige Erschließung gewährleistet. Darüber hinaus sind zu berücksichtigen:

1. Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet oder geplant, ist sicherzustellen, dass je ein Fenster jeder Wohneinheit über Feuerwehrdrehleitern zu erreichen ist (Feuerwehruzufahrt).
2. Feuerwehruzufahrten sind herzustellen, wenn die Entfernung von Gebäuden zu einer öffentlichen Verkehrsfläche mehr als 50 m beträgt und sie aus Gründen des

- Feuerwehreinsätze erforderlich sind. Die Feuerwehrezufahrten müssen ein Lichtraumprofil von > 3,50 m aufweisen.
3. Feuerwehrezufahrten sind nach DIN 14090 auszuführen. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
 4. Ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m muss sichergestellt werden.
 5. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs freizuhalten.
 6. Die Hausnummern müssen von den jeweiligen Straßen aus dauerhaft gut zu erkennen sein, um den Feuerwehr-Einsatzkräften und dem Rettungsdienst das Auffinden im Notfall zu erleichtern.

Zusammenfassung der geplanten Bebauungsplan-Festsetzungsinhalte:

- Herstellen einer stabilen städtebaulichen Grundstruktur mit einem eigenständigen Quartierscharakter (homogene Gebäudeausrichtung, losgelöst vom Prinzip einer straßenbegleitenden Baukörperstellung)
 - > Definition der bebaubaren Flächen (Baufenster)
 - > Rechtliche Fixierung des Nachbarschaftsplatzes
- Festlegen der maximalen Grundfläche der Gebäude und der maximal zulässigen Höhe von Gebäuden unter besonderer Berücksichtigung der Topografie
 - > Definition der Obergrenzen (GR, GF, Gebäudehöhen in Bezug auf NHN)
 - > Festlegung von maximal zwei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss
- Schaffung möglichst großer Spielräume für die Positionierung von Tiefgaragen am Schmalen Weg, aber Beschränkung der Zu-/Abfahrt-Möglichkeiten
- Organisation der oberirdischen Stellplatzflächen
- Ergänzung des öffentlichen Fußwegenetzes durch private Gehwegflächen im Straßenrandbereich der umlaufenden Straßen Schmalen Weg, Triftweg und 'Bei den Vier Äckern'
- Festlegen der Durchlässigkeit des Quartiers für Anlieger
 - > Rechtliche Fixierung privater Wegeflächen od. Sicherung von Wegerechten
- Festlegen einer Mindestanzahl zu pflanzender Bäume
- Definition von Qualitätsvorgaben für die Freiraum-/Außenraumgestaltung
 - > Gestaltungsvorschriften für Oberflächen, Bepflanzung

Im Geltungsbereich befinden sich fast ausschließlich private Flächen. Einzig die Straßenverkehrsfläche 'Bei den Vier Äckern' sowie die Randbereiche der beiden Straßen 'Triftweg' und 'Schmaler Weg' (jeweils 2m breite Streifen für die hier bisher geplanten Gehwege) sind in kommunalem Eigentum.

Die Einbeziehung des Straßenraumes 'Bei den Vier Äckern' dient der rechtssicheren Abgrenzung des Geltungsbereiches. Die Einbeziehung der Straßenrandbereiche am Triftweg und am Schmalen Weg ist erforderlich, um die angestrebte Neuorganisation der Straßenquerschnitte (Gehweg hinter privaten Stellplätzen) planungsrechtlich absichern zu können.

Am Triftweg wird somit eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. VI/46 überschrieben. Am Schmalen Weg betrifft dies den Bebauungsplan Nr. VI/48.

Auch am Dessenborn wird eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. VI/48 (das Flurstück 41/8) überschrieben. Hier soll eine aus planungsrechtlicher Sicht erforderliche Anpassung / Korrektur im Zuge des Verfahrens erfolgen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der angestrebten zukünftigen Nutzung vollständig als Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) ausgewiesen. Die Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung orientieren sich damit stark am (auch planungsrechtlichen) Bestand im nahen Umfeld und berücksichtigen die sich aus den Standortqualitäten ergebenden Potenziale.

Um diese Rahmenbedingungen zu festigen, werden für die vorgenannten Flächen über die Festlegung der Gebietskategorie hinaus Nutzungen wie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke als nach § 4 (2) § BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als nach § 4 (3) § BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen, da sie entweder wegen ihrer Ausrichtung auf eine quasi öffentliche Nutzung (mit entsprechendem Publikumsverkehr) nicht zur vorhandenen Verkehrserschließung (mit begrenzter Kapazität) passen oder wegen ihres Erscheinungsbildes aus städtebaulicher Sicht nicht in die geplante Baustruktur zu integrieren sind.

Neben der Wohnnutzung wird mit der Festlegung auf ein Allgemeines Wohngebiet der Spielraum offen gehalten für eine begrenzte Durchmischung mit wohnverträglichen anderen Nutzungen wie z.B. kleinteiligem Einzelhandel, nicht störendem Kleingewerbe, Gastronomie sowie kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen. Sowohl in der Straße 'bei den Vier Äckern' - hier insbesondere wegen Schule bzw. Kindergarten/-tagesstätte - wie auch in der Straße 'Dessenborn' - wegen der hier langfristig zu berücksichtigenden Straßenbahn - sind neben der Wohnnutzung auch Einrichtungen denkbar, die von einem höheren Maß an Öffentlichkeit (mit potenziellem Kundenverkehr) profitieren könnten.

Zum Schutz vorhandener Versorgungsstrukturen wird eine Verkaufsflächenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem abgestimmten Versorgungsbereich. Eine Verkaufsfläche von bis zu 100 m² ermöglicht aber in kleinteiligem Maßstab ergänzende wohnortnahe Einzelhandelsbetriebe.

Einige Nutzungen werden explizit ausgeschlossen, weil von ihnen grundsätzlich anzunehmen ist, dass sie aufgrund ihrer Maßstäblichkeit (großflächiger Einzelhandel) oder ihrer Gestaltung oder ihres Störungsgrades regelmäßig nicht in das angestrebte Erscheinungsbild und den Charakter des Quartiers passen. Letzteres gilt insbesondere für Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution sowie Vergnügensstätten, die als Ausnahme beispielsweise in 'Besonderen Wohngebieten' nach § 4a BauNVO zugelassen werden können.

Übersicht Teilflächen

Allgemeines Wohngebiet WA 1 (Mehrfamilienhäuser, Zweispänner)	3.480 m ²	22,8 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2 (Stadthäuser / Reihenhäuser)	7.900 m ²	51,7 %
Allgemeines Wohngebiet WA 3 (Mehrfamilienhäuser, Dreispänner)	3.900 m ²	25,5 %
Summe Nettobauland (nur WA-Flächen)	15.280 m ²	100,0 %
Fläche Geltungsbereich	19.160 m ²	

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des zulässigen Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind neben den planerischen Vorgaben für die umliegenden Baugebiete (insbesondere B-Plan VI/46 und B-Plan VI/48) die bereits vorhandene Bebauung der unmittelbaren Umgebung, die Topografie des Geländes und die Entwässerungssituation zu berücksichtigen.

Die Überbaubarkeit wird durch den Zuschnitt des Plangebietes und eine mögliche auf dem städtebaulichen Konzept basierende spätere Aufteilung in Teilgrundstücke (Option) zusätzlich beschränkt.

Die festgelegte Dichte bewegt sich im Bereich einer durchschnittlichen Wohnbebauung bezogen auf das Quartier bzw. den Stadtteil. Sie berücksichtigt die für die Gebietskategorie 'Allgemeines Wohngebiet' in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen bzw. bleibt deutlich darunter.

Die zulässige Grundfläche und Geschossfläche werden als absolute Zahlen in m² je Baufenster bzw. zugehörigem Grundstück angegeben, um der komplexen topographischen Situation und dem differenzierten städtebaulichen Konzept gerecht zu werden. Für das Planungsgebiet ergibt sich hieraus insgesamt eine etwas höhere Dichte (bezogen auf die Geschossfläche) als für die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen.

Im Vergleich zum städtebaulichen Konzept (vgl. Aufstellung Kap. 4.2) lassen die festgesetzten Werte zur baulichen Dichte etwa 5 - 10 % Toleranz, um eine angemessene Flexibilität für die nachfolgenden Planungsschritte zu erhalten.

Darüber hinaus gelten die Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind insbesondere deswegen nicht zu befürchten, weil große Teile der geplanten Wohnbaulandflächen auch heute schon versiegelt / befestigt sind. Verkehrliche Belange sind durch die höhere

bauliche Ausnutzung (gegenüber dem Bestand) nur bedingt betroffen. Das absolute Verkehrsaufkommen wird sich in der Spitzenbelastung nicht wesentlich ändern, da insgesamt von einer breiteren Verteilung im Tagesverlauf zu rechnen ist. Den verkehrlichen Bedürfnissen - insbesondere durch Regelungen zum ruhenden Verkehr - wird Rechnung getragen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch mehrere Parameter bestimmt:

- die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse,
- die Grundfläche GR (GR 1 / GR 2) je Baufenster,
- die Geschossfläche GF je Baufenster, sowie
- die Höhenfestsetzungen (als Traufhöhen TH und als Gebäudehöhen OK), teilweise bezogen auf Geländeoberkante (GOK), teilweise mit NHN-Angaben.

Übersicht

Baugebiete Teilflächen	Anzahl Vollgeschosse Z	Grundfläche GR 1 / GR 2 Hauptgebäude / + sonst. Flächen	Geschossfläche gemäß HBO nur Vollgeschosse	Traufhöhe max in m üNHN	Gebäudehöhe max in m üNHN
WA 1					
Teilfläche 1	II	260 / 325	520	194	197
Teilfläche 2	II	260 / 325	520	192	195
Teilfläche 3	II	260 / 325	520	190	193
Teilfläche 4	II	260 / 325	520	188	191
WA 2					
Teilfläche 1	II	270 / 380	540	192,5	195,5
Teilfläche 2	II	360 / 500	720	190	193
Teilfläche 3	II	450 / 630	900	187,5	190,5
Teilfläche 4	II	450 / 630	900	186	189
Teilfläche 5	II	360 / 500	720	184,5	187,5
Teilfläche 6	II	270 / 380	540	183	186
Teilfläche 7	II	360 / 500	720	185,5	188,5
WA 3					
Teilfläche 1	II	400 / 500	800	190	193
Teilfläche 2	II	400 / 500	800	189	192
Teilfläche 3	II	400 / 500	800	188	191
Summe	II	4.760 / 6.320	9.520	183 - 194	186 - 197

Anzahl Vollgeschosse (römische Ziffern)

Die festgesetzte Anzahl der maximal zu errichtenden Vollgeschosse bezieht sich auf die Definition nach § 2 (4) HBO. Die festgesetzte Obergrenze von zwei Vollgeschossen gilt als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden.

Die Zulässigkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss (jeweils nach Definition der Hessischen Bauordnung HBO) richtet sich dann nach der absoluten Gebäudehöhe, die differenziert für einzelne Teilflächen des Geltungsbereiches festgelegt wird.

Die mögliche Mehrgeschossigkeit eröffnet insbesondere auch im Einfamilienhausbereich (WA 2) die Option für eine flächensparende Anordnung der Baukörper (geringere Grundfläche). Damit wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB entsprochen. Gleichzeitig wird die städtebauliche Verträglichkeit unter Berücksichtigung des Maßstabs der umgebenden Bebauung gewährleistet. Die Ausnutzung der topografischen Verhältnisse lässt verschiedene Bauformen zu.

Da in dem hängigen Gelände die alleinige Bestimmung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit unter Berücksichtigung der Definition der HBO mitunter zu städtebaulich nicht gewünschten Resultaten führen könnte, werden zusätzliche Regelungen erforderlich. Die Gebäudehöhen werden deshalb als absolute Gebäudehöhe mit NHN-Bezug festgelegt, die maximale Geschossfläche (bezogen auf die Vollgeschossflächen) wird begrenzt.

Um die Entstehung von Kellergeschossen (mit vollwertigen Aufenthaltsräumen und) mit Gartenzugang auf der hangabwärts gelegenen Seite und somit eine in der Folge dann bis zu viergeschossige Anmutung von dieser Seite zu verhindern, wird festgelegt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses auf der Talseite max. 1,80 m über der jeweiligen Geländeoberkante liegen darf.

Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche (GR 1) gibt an, wieviel Fläche auf dem Grundstück maximal überbaut werden darf. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Zur Ermittlung der Gesamt-Grundfläche (GR 2) sind im Allgemeinen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO dürfte die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Der Bebauungsplan macht hiervon abweichend differenzierte Vorgaben.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch die zuvor genannten Anlagen bis zu dem jeweils angegebenen Maß überschritten werden.

Eine entsprechende Festsetzung bestimmt auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO ergänzend, dass die Flächen von Tiefgaragen hiervon abweichend nicht in die Ermittlung der relevanten Grundflächen einzurechnen sind, um in Bezug auf den Stellplatznachweis eine möglichst große Freiheit zu erhalten. Insbesondere kann damit die vollständige Ausnutzung einzelner Grundstücke für eine Tiefgarage ermöglicht werden.

Es ist nicht zu befürchten, dass - bezogen auf den gesamten Geltungsbereich - die Grundflächen insgesamt 50 % überschreiten können (in der Summe liegt die GR 1 bei etwa 0.31 und die GR 2 bei etwa 0.41 jeweils bezogen auf das Nettobauland, nur WA-Flächen). Städtebauliche Nachteile erwachsen hieraus nicht.

Im Hinblick auf den für die Abflusssituation entscheidenden Versiegelungsgrad wird somit eine unverhältnismäßige Zunahme unterbunden.

Geschossfläche (GF)

Die Geschossfläche gibt an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entsprechend der Definition der Hessischen Bauordnung HBO) auf dem Grundstück maximal hergestellt werden darf.

Die Kriterien zur Vollgeschossdefinition regelt die HBO in § 2 (4):

- Deckenoberkante im Mittel > als 1,40 m über Geländeoberkante
- Höhe > 2,30 m (inkl. Deckenhöhe)
- Grundfläche > 75% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses.

Traufhöhe (TH)

Als Traufhöhe gilt nach der Definition die Höhe des Gebäudes am Schnittpunkt der Außenfassade mit der Oberkante Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt als maximaler Wert (TH max), der nicht überschritten werden darf.

Im Falle der Gebäude mit Flachdächern, wo die 'klassische Traufe' nicht entsteht, gilt die Oberkante des obersten Vollgeschosses bzw. die Brüstung eines eventuell darüber liegenden Staffelgeschosses als Traufhöhe.

Gebäudehöhe (OK)

Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden.

Mit der maximal möglichen baulichen Ausnutzung des Grundstücks wird ein städtebaulicher Rahmen festgelegt, in dem sich alle zukünftigen Bauvorhaben im Plangebiet bewegen müssen.

Aufgrund der anspruchsvollen Topographie werden die festgesetzten Höhen – im Hinblick auf eine rechtssichere Beurteilung – als absolute Höhen über Normalhöhennull vorgegeben.

Bezogen auf das – dem natürlichen Verlauf angepasste – Geländeniveau entsprechen die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Höhen bei maximal zweigeschossiger Bebauung etwa 6,5 m bis 7,5 m (Traufhöhe) und 9,5 m bis 10,5 m (OK Gebäude).

Weil untergeordnete Bauteile meist keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, dürfen die festgelegten Höhen um maximal 2 m überschritten werden, wenn diese Bauteile technisch notwendig sind.

Eine Überschreitung bis 1 m ist ebenfalls zulässig bei Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie, die zusätzlich aber auch aus gestalterischen Gründen in ihrer Fläche beschränkt werden, um die Raumwirkung zu begrenzen (vgl. HBO-Gestaltungsvorschrift Nr. 10.2).

5.4 Bauweise, überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Festlegung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt. Baulinien sind nicht notwendig, um die

gewünschte städtebauliche Struktur und stadträumlichen Qualitäten zu erreichen.

Auf der Grundlage des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes wird – mit nur geringem Spielraum – für jeden vorgesehenen Baukörper ein eigenes Baufenster vorgegeben. Bis auf wenige Ausnahmen, die der Raumbildung in der Quartiersmitte oder dem Grundstückszuschnitt geschuldet sind, fixieren die Platzierung und die Abmessungen der Baufenster eine einheitliche Ausrichtung der Gebäude nach Südwesten. Dies unterstützt in hohem Maß den angestrebten Siedlungsgedanken mit einem einheitlichen Quartierscharakter und ist eine wesentliche Voraussetzung für eine hohe Wohnqualität.

Weil die stadträumliche Wichtigkeit unter der Geländeoberfläche nicht gegeben ist, müssen die festgelegten Baugrenzen bei der Bebauung unter der Geländeoberfläche nicht eingehalten werden.

Die festgesetzten Rücksprünge in der oberen Geschossebene (Staffelgeschoss) berücksichtigen mit der Differenzierung die Ausrichtung der Baukörper und deren Wirkung insbesondere für die Fußgängerperspektive. Auf der Nordwest-, der Nordost und der Südostseite der jeweiligen Baukörper muss der Rücksprung mindestens 1 m betragen und auf der Südwestseite mindestens 1,50 m.

Die Rücksprünge ermöglichen durch Ausbildung von Dachterrassen und begrünten Flachdächern eine höhere Wohnqualität. Insbesondere zu den angrenzenden Grundstücken in südlicher Richtung ('Bei den vier Äckern', 'Triftweg') verringert sich die wahrnehmbare Gebäudehöhe einer Neubebauung durch einen Rücksprung deutlich.

Der Bebauungsplan gibt durch die kleinteilige Festlegung der Baufenster eine offene Bauweise vor, um der umgebenden Baustruktur gerecht zu werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen – hiervon unabhängig – uneingeschränkt einzuhalten sind.

5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der Straße 'Bei den Vier Äckern' (Fahrbahn) als Straßenverkehrsfläche in der vorhandenen Breite ist keine planungsrechtliche Veränderung verbunden. Die Einbeziehung der Fläche hat einen formalen Hintergrund:

So kann sichergestellt werden, dass der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 39A tatsächlich vollständig überschrieben wird.

- Straßenbegleitende Gehwege

Als Verkehrsflächen bzw. als 'Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung' werden darüber hinaus jeweils mit einer Breite von 2 m die Gehwegbereiche 'Bei den Vier Äckern' (öffentlich), Schmaler Weg (privat) und Triftweg (privat) festgesetzt.

Aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht ist die Führung der Gehwege hinter einem Stellplatzstreifen grundsätzlich vorzuziehen, weil hierdurch weniger Konflikte und Gefährdungen zwischen den Verkehrsteilnehmern entstehen (höhere Sicherheit).

Diese Anordnung erfordert eine Anpassung / Änderung der bereits vorliegenden Entwurfsplanung für die beiden Straßen Schmäler Weg und Triftweg, die auf der Grundlage des derzeit gültigen Planungsrechts entstanden ist.

Entlang der Straße 'Bei den Vier Äckern' stellt der zukünftige Gehweg auf der nördlichen Straßenseite eine Verbesserung gegenüber dem Bestand dar, weil in der endausgebauten Straße bisher nur auf der gegenüberliegenden Seite ein Gehweg vorhanden ist. Mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers bietet sich nun die Möglichkeit, hier eine sinnvolle Ergänzung im Fußwegenetz realisieren zu können, die der Allgemeinheit zugutekommt.

Auch die privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Gehweg / Fußgängerbereich' am Schmalen Weg und am Triftweg (hier steht der Endausbau noch aus) stehen uneingeschränkt für eine öffentliche Nutzung und auch für erforderliche Leitungsführungen zur Verfügung. Eine entsprechende Absicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist die Festlegung weiterer Verkehrsflächen erforderlich. Sie sichern die für die Umsetzung des Konzeptes notwendigen Erschließungsaspekte auf Flächen ab, die sich im Eigentum des Investors / der Bauherren befinden. Im Wesentlichen dienen diese Flächen der Erschließung der Quartiersmitte in Verbindung mit der Durchwegbarkeit in der Nord-Süd-Achse sowie der Versorgung mit oberirdischen Stellplätzen am Rand des Gebietes.

- Stellplatzflächen 'Bei den Vier Äckern', 'Schmäler Weg' und 'Triftweg'

Um das eine zentrale Element der geplanten Quartiersentwicklung - die angestrebte Auto-Freiheit (oberirdisch) im Innern des Plangebietes - zu ermöglichen, sollen entlang der umgebenden Straßen private Stellplatzflächen entstehen.

Die Anordnung möglicher Parkstände berücksichtigt die bestehende Situation an der Straße 'Bei den Vier Äckern' und wurde mit den bereits vorliegenden Planungen für die Straßen 'Schmäler Weg' und 'Triftweg' abgestimmt.

Weil sich sowohl im 'Schmalen Weg' wie auch in der Straße 'Bei den Vier Äckern' auf der jeweils gegenüberliegenden Seite bereits Parkplätze in Senkrechtaufstellung befinden, sollen hier auf der Plangebiets-Seite jeweils nur Stellplätze in Längsaufstellung hinzukommen. Am Triftweg erscheint dagegen die Einrichtung einer Stellplatzreihe mit Senkrechtaufstellung vertretbar.

Die Gliederung der Stellplätze mit Bäumen erfolgt nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung (mindestens 1 Baum je 5 Stpl.). Am Triftweg sollen zusätzlich überdachte Stellplätze einen positiven raumbildenden Effekt bewirken und in der geradlinig geführten Straße vielleicht auch einen Beitrag zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit leisten.

Damit sich die angestrebte Raumwirkung der Carports durch die Masse im gesamten Straßenabschnitt nicht negativ entwickelt, werden die maximale Anzahl und die Stückelung begrenzt und Vorgaben für die Gestaltung formuliert (offene Rückwand).

- Weg in der Mittelachse des neuen Quartiers

Für die Gebäude des allgemeinen Wohngebiets WA 3 im Innenbereich ist eine zusätzliche Erschließung notwendig. Hierzu wird eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' in einer Breite von 4,25 m zeichnerisch festgesetzt. Sie soll eine der Allgemeinheit dienende fußläufige Verbindung zwischen den Straßen 'Dessenborn' und 'Auf den vier Äckern' sicherstellen.

Die festgesetzte Breite der Fläche ergibt sich aus dem notwendigen Einfahrquerschnitt für die maßgeblichen Fahrzeuge und berücksichtigt in beschränktem Maße auch eine Möglichkeit zum Ausweichen (Begegnungsfall Müllfahrzeug / Fußgänger). Der Querschnitt ist insbesondere auch an der Straße 'Dessenborn' erforderlich, weil hier die Breite der einspurigen Fahrbahn nur 3,25 m beträgt.

Die Befahrbarkeit für alle Arten von Notverkehren und Gelegenheitsverkehre (Feuerwehr, Müllabfuhr, Anlieferung) ist zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist die Fläche nach den Vorgaben der DIN 14090 mit einer durchgängigen Breite von mindestens 3,50 m und mit einem Lichtraumprofil von mindestens 3,50 m auch als Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t herzustellen.

In der Quartiersmitte soll ein kleiner gemeinschaftlicher Platz (Fläche ca. 35 m x 12 m) entstehen, der mit entsprechend attraktiver Gestaltung zum Nachbarschaftstreff entwickelt werden könnte.

Die Fläche wird darüber hinaus für eine potenzielle Leitungsführung gesichert.

Anschluss an Verkehrsflächen, Zufahrtsbereiche

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist es notwendig, die Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück von den umgebenden Straßen im Hinblick auf die notwendigen Tiefgaragen im Gebiet WA 1 vorzugeben, um deren städtebauliche und verkehrstechnische Verträglichkeit zu sichern (vgl. Kap. 5.6).

Zufahrtsmöglichkeiten sollen sowohl für die Straßen 'Dessenborn' (wegen der Einbahnregelung und der Option für eine dazwischen liegende Straßenbahntrasse) und 'Bei den Vier Äckern' (wegen zu befürchtender Konflikte mit Kindergarten und Schule, Sicherheitsaspekte) grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Mehr als zwei Tiefgaragenzufahrten sind im Schmalen Weg aus städtebaulicher Sicht zu vermeiden, weil diese den Charakter solcher Anliegerstraßen meist deutlich negativ beeinflussen.

Eine genaue Verortung möglicher Zufahrtsbereiche erscheint dagegen aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend, solange eine ausreichende Entfernung sowohl zu den Kreuzungsbereichen 'Dessenborn' und 'Bei den Vier Äckern' als auch zwischen den beiden Ein-/Ausfahrtbereichen eingehalten wird. Die Anordnung kann im Rahmen der Objektplanung bestimmt werden. Möglich bleibt dadurch auch, die für das Wohngebiet WA 1 erforderlichen Stellplätze in zwei voneinander unabhängigen - dann entsprechend kleineren Anlagen - unterzubringen.

5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrten

Ein besonderer Aspekt der Planung ist – im Hinblick auf eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität – der Anspruch, den ruhenden Verkehr nicht in das neue Quartier hinein zu ziehen.

Daher werden zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs verbindliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, die die ansonsten anzuwendende allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO) in Verbindung mit der baulichen Nutzung gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen beschränken.

Innerhalb des Quartiers werden zugunsten einer attraktiven Außenraumgestaltung grundsätzlich keine Garagen und Stellplätze zugelassen. Insbesondere die städtebauliche Integration von Garagen bereitet regelmäßig Schwierigkeiten und wirkt sich in vielen Fällen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild aus. Die Herstellung oberirdischer Garagen wird daher auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO konsequent ausgeschlossen. Zulässig bleiben damit Garagen-Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche, also in Tiefgaragen sowie oberirdische Stellplätze in den festgesetzten Bereichen im Straßenraum, die als private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Stellplätze' festgelegt werden (vgl. Kap. 5.5).

Entsprechend § 23 (2) Satz 3 und (3) Satz 3 BauNVO dürfen für die Anordnung der Tiefgaragenstellplätze (unter der Geländeoberfläche) – abweichend von den zeichnerisch festgesetzten Baufenstern – nur die zu diesem Zweck festgesetzten Flächenanteile der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 in Anspruch genommen werden. In diesem Zusammenhang werden aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen die Zufahrtsmöglichkeiten beschränkt begrenzt (vgl. Kap. 5.5).

Mit dem Bebauungsplan werden zur Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts auch Festsetzungen getroffen, die die in Tiefgaragen nachzuweisende Stellplatzzahl regelt. Hierbei wird – durch entsprechende Regelung im Städtebaulichen Vertrag fixiert – ein von der Stellplatzsatzung abweichender Stellplatzschlüssel von 1,5 Stpl. je WE zugrunde gelegt. Im Vordergrund steht die Absicht, die umliegende Wohnbebauung nicht unverhältnismäßig durch einen zunehmenden Parkraumdruck zu belasten.

Um insgesamt eine städtebaulich verträgliche Unterbringung der Stellplätze zu gewährleisten, ist neben der geplanten Anzahl oberirdischer Parkmöglichkeiten für Bauvorhaben im Wohngebiet WA 1 (Mehrfamilienhäuser am 'Schmalen Weg') mindestens 1 Pkw-Stellplatz je Wohneinheit in einer Tiefgarage nachzuweisen bzw. herzustellen.

5.7 Nebenanlagen

Ausgehend von rund 180 neuen Bewohnern wird für das neue geplante Wohngebiet ein Kinderspielplatz (als private gemeinschaftliche Fläche) vorgesehen, der für dieses Gebiet – zugrunde liegt ein Verhältnis von 2 m² Spielplatzfläche je Bewohner – ausreichend ist. Durch das neue Wohngebiet werden folglich vorhandene Spielplätze rechnerisch nicht zusätzlich belastet.

Das Spielplatzangebot soll sich vor allem an Kleinkinder richten, weil mit Neubaugebieten dieser Art (gerade im Bereich Reihenhauser) vor allem Familien mit kleinen Kindern angesprochen werden. Die Konsequenzen für Gestaltung und Ausstattung sind entsprechend bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Eine größere – öffentliche – Spielplatzfläche mit Stadtteilbezug ist von der Stadt an dieser Stelle nicht vorgesehen, da im Zuge der Entwicklung der neuen Wohngebiete nördlich / östlich des Geltungsbereichs am Siedlungsrand ca. 200 m nordöstlich landschaftlich attraktiv gestaltete Streuobstwiesen entstanden sind, die als Spielmöglichkeit für ältere Kinder und Jugendliche geeignet sind.

5.8 Versorgungsfläche

Für die im Geltungsbereich vorhandene Trafostation wird eine entsprechend große Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen zeichnerisch festgesetzt, da dieser Standort laut Aussage der Städtischen Werke AG zur Versorgung des Quartiers weiterhin notwendig ist.

Die Zugänglichkeit der festgesetzten Versorgungsfläche für die Trafostation sowie die hierzu notwendige Leitungszuführung ist zugunsten der Städtische Werke GmbH oder ihrer Nachfolgeunternehmen dauerhaft zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Nutzungsrechte ist ein Gestattungsvertrag abzuschließen sowie eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des Grundbesitzes einzutragen.

5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die private Verkehrsfläche zwischen 'Dessenborn' und 'Bei der Vier Äckern' wird mit einem Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsunternehmen belegt, welches vor allem die gegebenenfalls erforderlichen Flächen für die Abwasserbeseitigung (Kanal) unabhängig von den Eigentumsverhältnissen sichert.

Um neben der wichtigeren Nord-Süd-Verbindung auch die zweite wünschenswerte zusätzliche fußläufige Durchlässigkeit des Quartiers in Ost-West-Richtung zu gewährleisten, wird zwischen 'Schmaler Weg' und 'Triftweg' ein Geh- und Leitungsrecht mit einer Mindestbreite von 2,50 m festgesetzt.

Die Durchquerbarkeit ermöglicht kurze Wege für Bewohner und Anlieger einerseits und für die Ver- und Entsorgungsleitungen andererseits. Die Realisierung des Weges obliegt dem Investor / Grundstückseigentümer.

Im Hinblick auf die Objektplanungsebene wird eine Anpassung des Verlaufs ermöglicht. Die exakte Lage der zeichnerisch festgesetzten Fläche kann entsprechend abweichen. Voraussetzung ist, dass der Zweck grundsätzlich erhalten bleibt, d.h. eine möglichst geradlinige Wegführung muss gewährleistet werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen wird empfohlen.

Da auch die straßenbegleitenden Gehwegflächen am Schmalen Weg und am Triftweg (jeweils private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) für eine Leitungsführung gesichert werden sollen, werden auch hier ergänzend entsprechende Leitungsrechte 'L' festgesetzt.

5.10 Grünordnung

Weil der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' aufgestellt wird, unterliegen Eingriffe nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht der Ausgleichspflicht, da sie im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder als zulässig gelten. Entsprechend entfällt eine Kompensationspflicht.

Mit dem Leitbild 'Nachverdichtung' ist im vorliegenden Fall die Tatsache verbunden, dass vorhandene Freiflächenpotenziale und Gehölzbestände reduziert werden, auch wenn im Plangebiet keine besonders umfangreichen schützenswerten Baumbestände vorhanden sind.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches werden verbindliche Vorgaben im Hinblick auf Bepflanzungen durch zeichnerische und ergänzende textliche Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Festlegung von neuen Baumstandorten, die Artenauswahl und die Pflanzqualität im Zusammenhang mit geplanten neuen Gehölzen.

Mit den Festsetzungen werden die Mindestanforderungen vorgegeben, die Dauer und Wert der Pflanzmaßnahme sicherstellen. Im Übrigen gelten die technischen Regeln zur fachgerechten Ausführung von Baumpflanzungen.

Zeichnerisch festgesetzte Bäume

Die im Zusammenhang mit den oberirdischen Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume werden gemäß dem durch die Stellplatzsatzung vorgegebenen Schlüssel von (mindestens) 1 Baum je 5 Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.

Neben der positiv wirkenden Gliederung der Stellplätze unterstützen die neuen Bäume den Raumeindruck der jeweiligen Straßenräume. In der Straße 'Bei den Vier Äckern' ersetzen die geplanten Bäume in etwa den Bestand bzw. die zeichnerisch festgesetzten Bäume aus dem Bebauungsplan Nr. VI/39 (jetzt 6, vorher 7 Bäume). Am 'Schmalen Weg' verringert sich die Anzahl der festgesetzten Bäume gegenüber dem Bebauungsplan Nr. VI/48 (jetzt 8, vorher 9 Bäume). Um eine Überpflanzung der vorhandenen Stromleitungsstrasse in der geplanten Stellplatzfläche am 'Schmalen Weg' zu vermeiden, werden die hierfür anzurechnenden Bäume im Randbereich der direkt angrenzenden Bauflächen (WA 1) zeichnerisch festgesetzt und durch Textfestsetzung zugeordnet.

Weil die mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. VI/46 festgesetzten 12 Bäume in der Entwurfsplanung für den Straßenausbau 'Triftweg' aufgrund der Leitungsführung in diesem Bereich (Kanal) nicht gepflanzt werden können, kann den nun mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Anpflanzungen (10 Bäume) eine vergleichbare Wirkung (Ersatz) zugesprochen werden.

Entlang der festgesetzten Nord-Süd-Verbindung sollen einige flankierende Bäume positiv auf das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität wirken.

Grundsätzlich kann die zeichnerisch festgelegte Anordnung der Bäume im Zuge der Ausführungsplanung jeweils noch verändert werden. Damit sind Anpassungen auf der Objektplanungsebene ebenso möglich wie die Berücksichtigung von Leitungsführungen oder auch Verschiebungen in den Stellplatzanlagen (Tiefgaragenzufahrten, Carports).

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass neben den insgesamt 33 zeichnerisch festgesetzten Bäumen weitere Bäume auf den privaten Grundstücken (1 Baum je 200 m² Grundstücksfläche) zu pflanzen sind (vgl. 5.11 HBO-Gestaltungsvorschriften).

Pflanzenauswahl, Artenliste

Bei allen Pflanzungen wird auf die Artenliste (Empfehlung) verwiesen, in der überwiegend heimische und vor allem standortgerechte, stadterprobte Gehölze zusammengestellt sind. Die Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage einer intakten Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig.

Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.

Qualität der Pflanzungen

Über die festgesetzte Pflanzenqualität soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen.

Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Pflanzabstand zu Leitungen

Durch die Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen wird sichergestellt, dass eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln vermieden wird und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches möglich ist.

5.11 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Gebäude – hier insbesondere der Dachlandschaft –, der Einfriedungen, der Stellplätze und der Grundstücksfreiflächen zu wirken.

Die vorgeschriebenen flachen **Dächer** sollen einer Überhöhung der Gebäude vorbeugen und sind Ausdruck eines modernen, zeitgemäßen Städtebaus (vgl. Textfestsetzung Nr. 10). Durch Flachdächer kann die resultierende Verschattung im Vergleich zu Steildächern deutlich reduziert werden.

Als Flachdächer gelten – unter Berücksichtigung der technischen Richtlinien zur Dachentwässerung – im Sinne der Gestaltungsvorschrift Dächer bis zu einer Neigung von 5°.

Die einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft (mit grünen Flachdächern und klarer Höhenbegrenzung) ist ein wesentliches Merkmal des neuen Quartiers.

Es soll vermieden werden, dass die absolut festgesetzte Gebäudehöhe durch großflächige Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik, Solarthermie) auf dem Dach weiter steigt. Ein weiterer Aspekt der Begrenzung solcher Anlagen ist, dass vor allem gestalterische Konflikte aber auch technische Probleme mit der flächig festgesetzten Begrünung der Dächer vermieden werden sollen. Daher werden neben der Höhe auch die Fläche (10 % der jeweiligen Dachfläche) und die Anordnung dieser Anlagen begrenzt. Der vorgeschriebene Abstand von der Außenwand erzwingt die Anordnung solcher Anlagen in der Mitte der Dachfläche (vgl. Textfestsetzung Nr. 3.2).

Die **Einfriedung von Grundstücken** nimmt erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild von Straßenräumen und Gartenbereichen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der städtebaulichen Situation – das Plangebiet ist vollständig umgeben von öffentlichen Straßenräumen – ein hoher Öffentlichkeitsgrad gegeben.

Durch die Beschränkung der Einfriedungshöhe soll das Einfügen in die Umgebung gefördert und ein 'blickdichtes Abschotten' verhindert werden (vgl. Textfestsetzung Nr. 11).

Es ist davon auszugehen, dass in dem topografisch bewegten Gelände an verschiedenen Stellen im Falle einer Neubebauung im Blockinnenbereich Mauern oder Böschungen zur Abfangung bestehender oder entstehender Niveauunterschiede unerlässlich sind. In diesen Fällen mit funktionalen Zwängen ermöglicht der Bebauungsplan auch abweichende Bauweisen.

Die festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung von **Stellplätzen** orientieren sich an den Vorgaben der Stellplatzsatzung und sind auch bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden (vgl. Textfestsetzung Nr. 12).

Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und die in Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume. Weil die aufgrund der Leitungsführung nicht innerhalb der Stellplatzanlage am 'Schmalen Weg' zu pflanzenden Bäume dennoch in direktem räumlichen Kontext stehen sollen, werden sie zeichnerisch in den angrenzenden Bauflächen festgesetzt. Eine entsprechende Formulierung regelt deren Anrechenbarkeit.

Damit trotz Neubebauung ein möglichst hoher Anteil vegetationsfähiger Fläche erzielt wird, sind die Flachdächer grundsätzlich extensiv zu begrünen. Weil sich bei vergleichbaren Projekten in Bezug auf die Höhe regelmäßig nur eine eingeschränkte Vegetationsentwicklung aufgrund der Wind- und Sonnenexposition realisieren lässt, kommt auch im vorliegenden Fall wegen des deutlich geringeren Pflege- und Unterhaltungsaufwands nur eine extensive Begrünung in Frage. Insgesamt vermindert die vorgesehene langlebige **Dachbegrünung** (vgl. Textfestsetzung Nr. 13) den Aufheizungsgrad der versiegelten Fläche, leistet einen positiven Beitrag für das Kleinklima und trägt daher zur Minimierung des baulichen Eingriffes bei. Zusätzlich können begrünte Dächer einen Teil des Niederschlagswassers aufnehmen, wodurch die Gesamtabflussmenge reduziert und die Kanalisation entlastet wird.

Weil Dachterrassen im Allgemeinen einen wesentlichen Faktor der Wohnqualität darstellen, wird ein begrenzter Anteil der Dachflächen aus der Begrüpfungspflicht ausgenommen. Dieser Anteil wurde bei der Ermittlung des Regenwasserabflusses berücksichtigt.

Ergänzend zu den Vorgaben zur Flachdachbegrüpfung regelt eine weitere Textfestsetzung auch die Herstellung ausreichend dimensionierter vegetationsfähiger Überdeckungen bzw. die Begrüpfung von unterirdischen Bauteilen in angemessenem Umfang (Hälfte).

Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung eine dauerhaft stabile Begrüpfung hergestellt wird.

Die festgesetzten Vorgaben in Bezug auf die **Grundstücksfreiflächen** (vgl. Textfestsetzung Nr. 14) tragen dazu bei, die Nutzung und Gestaltung der Freiräume in der topographisch anspruchsvollen Situation zu gewährleisten und entsprechend der Freiflächenstruktur in der Umgebung einen angemessenen Anteil gärtnerisch gestalteter Freiräume sicherzustellen und undurchlässige Flächenversiegelung zu minimieren.

Es ist beabsichtigt, über die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an unversiegelter Fläche zu einer insgesamt gartenähnlichen Gestaltung bzw. zu einer Freiraumqualität zu kommen, die neben den Ansprüchen an das Erscheinungsbild auch die unterschiedliche Art und die Intensität von Nutzungsansprüchen berücksichtigt. Die Vorgabe zur Pflanzung von Bäumen unterstützt den angestrebten Grad der Durchgrünung im Innern des Quartiers. Einige der Baum-Standorte werden aus gestalterischer Sicht vorgegeben. Die Bäume entlang der Nord-Süd-Verbindung können im Rahmen der Nachweispflicht angerechnet werden.

Auch die Farbe der Oberflächen hat Auswirkungen auf das Lokalklima. Um einen möglichst geringen Aufheizungsgrad zu erzeugen, sollten bei der Gestaltung der befestigten Freiflächen vorzugsweise helle Materialien ausgewählt werden.

Die Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Die Standorte sind so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind – entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt im Grundstücksrandbereich.

6. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich positiv zu beurteilen, weil diese prinzipiell dem durch das BauGB eingeforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß folgt.

Im Rahmen der grünordnerischen Bearbeitung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts werden beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen bisher keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine Informationen liefern.

Auf zusätzliche Fachgutachten soll verzichtet werden, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff fast ausschließlich auf bereits versiegelten Flächen stattfindet und eindeutig keinen erhaltenswerten Lebensraumtyp im naturschutzfachlichen Sinn vollständig zerstört,
- die von der Planung betroffenen Flächen eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,
- die Qualitäten der von Planung betroffenen Flächen fast ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden sind und daher vom Grundsatz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wären.

Um eine Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu ermöglichen, wurde in Kap. 3.3 'Natur- und Umweltschutz' der Bestand in dem hierfür erforderlichen Umfang dargestellt. Die verkleinerte zeichnerische Darstellung in Kap. 3.3.2 dient der Veranschaulichung der Ist-Situation (vgl. auch etwas größere Darstellung im Anhang).

Die in Kap. 4.2 abgebildete zeichnerische Darstellung des Planungszustands enthält auch die hinsichtlich der Beurteilung der Umweltbelange wesentlichen Aspekte.

Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich. Eine überschlägige Flächenbilanz befindet sich ebenfalls in Kap. 4.2.

6.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

Die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Prognose) werden im Folgenden kurz dargestellt.

Städtebauliches Erscheinungsbild, Landschaftsbild

Die Quartiersentwicklung wirkt sich für das öffentlich wahrnehmbare Stadtbild in vielerlei Hinsicht aus. Weil sich das Plangebiet nicht in zentraler Lage befindet, wird allerdings neben direkten Anliegern nur eine begrenzte Teil-Öffentlichkeit überhaupt betroffen sein.

Sowohl gegenüber dem über Jahrzehnte lang gewohnten Bild der Sport- und Freizeiteinrichtung wie auch gegenüber dem nun seit über einem Jahr nach Abbruch entstandenen Eindruck wird die Umsetzung der Neubebauung eine massive Veränderung darstellen.

Aus den engen Vorgaben der Bebauungsplan-Festsetzungen wird sich ein eigenständiger Quartierscharakter mit einer eigenen Qualität entwickeln. Das neue Wohngebiet soll damit einen neuen Identifikationskern in einer überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser dominierten Umgebung (in drei Richtungen) darstellen und in positiver Weise hierzu einen Kontrapunkt setzen.

Das Verschwinden des in die Jahre gekommenen Gebäudekomplexes 'Campus Wolfsanger' ist mit Sicherheit kein Verlust für das Stadtbild. Die dem gegenüber deutlich massivere Neubebauung (bei allerdings etwa gleicher Grundfläche !) steht in positiver Weise für die Entwicklungsdynamik der Stadt / des Stadtteiles und ist als 'normales Stadtwachstum' einzustufen. Deutlich schmerzhafter ist der im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung notwendige Verlust des Baumbestands für das Landschaftsbild. Die neu anzupflanzenden Bäume werden nicht annähernd so gute Bedingungen haben und Jahre brauchen bis sie eine vergleichbare Wirkung erzielen.

Es sind in erster Linie die Menschen in den umliegenden Häusern betroffen, die – wenn sie oberhalb wohnen – statt eines 'Blickes über die Dachlandschaft des deutlich niedrigeren Sporthallenkomplexes' oder eines 'Blickes ins Freie' (Reduzierung des unbebauten gestalteten Außenraumes) zukünftig neue Gebäudefassade oder begrünte Dächer sehen werden. Für die Nutzer der benachbarten Grundstücke unterhalb ('Bei den Vier Äckern' und am Triftweg) rückt die nun höhere Bebauung dann näher an die Grundstücksgrenze heran.

Das Erscheinungsbild wird insgesamt einen deutlich städtischeren Charakter bekommen. Die Auswirkungen der Planung sind bezogen auf die Gestaltung der Stadt grundsätzlich positiv zu bewerten. Sie trotz der Veränderung des gewohnten Erscheinungsbildes auch für die direkt betroffenen Anlieger vor allem deswegen vertretbar, weil hiervon nur ein sehr kleiner Anteil der Bevölkerung betroffen sein wird und weil mit der an der Umgebungsbebauung abgeleiteten Hö-

nenentwicklung die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke in angemessener Form Berücksichtigung findet.

Menschen – Gesundheit und wirtschaftliche Situation

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'.

Die geplante Nachverdichtung wirkt sich in zweierlei Hinsicht auf die Wohnverhältnisse aus. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in attraktiver Stadtlage kann dazu beitragen, die derzeit angespannte Nachfrage in der Stadt zu entlasten und Menschen zu einer verbesserten Wohnsituation zu verhelfen. Umgekehrt wird die Nachverdichtung im geplanten Umfang auch die vorhandene Wohnqualität beeinflussen, sie wird den Fortbestand vorhandener Infrastrukturen stärken.

Eine zukünftige Wohnbebauung wird eine andere Nutzungsintensität erzeugen als die bereits abgebrochene Sport- und Freizeiteinrichtung. Auf die niedrige Bebauung und sich aber in Teilen extrem nach außen orientierende Nutzung (Tennisplätze) wird eine insgesamt höhere Bebauungsdichte mit 'normaler Wohnnutzung' folgen. Es ist davon auszugehen, dass das nutzungsbedingte Konfliktpotenzial abnehmen wird.

Auch wenn die Bebauung der Topografie entsprechend höhenmäßig gestaffelt wird, fallen Blickbeziehungen weg und es ändern sich Belichtungsverhältnisse vor allem in den unteren Ebenen der vorhandenen Wohngebäude. In keinem Fall ist aber von unzumutbar beengten Verhältnissen auszugehen. Dies gilt insbesondere, weil im gesamten Plangebiet nur (maximal) zweigeschossige Wohngebäude zulässig sind.

Weil sich durch die rund 70 - 75 neuen Wohneinheiten auch der Druck auf die zur Verfügung stehenden Parkmöglichkeiten deutlich erhöhen würde, hat die Stadt entschieden, einen gegenüber der Stellplatzsatzung hinausgehenden 1,5-fachen Schlüssel einzufordern. Vor diesem Hintergrund dürfte sich die Situation nicht verschlechtern.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass vorhandene Arbeitsplätze oder Arbeitsverhältnisse von den durch die Planung verursachten Veränderungen betroffen sein könnten.

Negative gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen zeitlich begrenzt nur während der Bauphase durch Lärm und Dreck, ansonsten sind durch die Errichtung der neuen Wohngebäude keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Der Verlust des Gehölzbestandes (besonders der großen Bäume) kann nicht – vor allem nicht kurz- bis mittelfristig – innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. In der Folge können lokalklimatische Verschlechterungen auftreten (geringere Filterwirkung und zurückgehende Sauerstoffproduktion), die sich negativ für die Menschen auswirken. Durch die geplanten Neuanpflanzungen und die Begrünung von Flachdächern kann jedoch eine sehr angemessene Kompensation erzielt werden.

Mit der Umsetzung der Planung sind positive und negative Effekte verbunden. Der eindeutigen Verbesserung der allgemeinen Wohnsituation einerseits kann andererseits eine Verschlechterung von individuell vorhandener Wohnqualität gegenüber stehen.

Erholung und Freizeit

Das über einen längeren Zeitraum funktionierende kommerzielle Sport- und Freizeitzentrum 'Campus Wolfsanger' wird nun abgelöst durch ein Neubauquartier zum Wohnen.

Nur die früheren Nutzer des privatisierten Angebotes müssen den Verlust kompensieren und sich alternativen Einrichtungen und Angeboten zuwenden.

Für alle anderen Bewohner/innen des Stadtteils oder die Allgemeinheit ändert sich an der grundsätzlich nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit durch die geplante Wohnbebauung nichts.

Für die Errichtung einer Sporthalle wird eine andere Fläche im Stadtteil vorgehalten.

Biotopstrukturen - Fauna und Flora

Der Zustand des Plangebietes hat zwei Seiten: einerseits der großformatige Gebäudekomplex ohne Bedeutung für Fauna und Flora und andererseits der Brachflächenanteil und die aufgrund der Geländemodellierung entstandenen Böschungsbereiche mit ihrem Bewuchs, die in jedem Fall von Bedeutung für Fauna und Flora gewesen sind und ein vielfältiges aber räumlich sehr begrenztes Lebensraumangebot geboten haben.

Im Oktober 2015 wurden alle Gehölze entfernt.

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso werden regionalplanerische Ziele oder übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung nicht beeinträchtigt.

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tierpopulationen oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären.

Aus diesem Grund erscheint es auch angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten.

Fauna (Tiere)

Der differenziert zu beurteilende Wert des Plangebietes für Tiere wird durch eine neue – eher homogene – Struktur abgelöst, die sich durch eine über die Fläche annähernd gleichmäßig verteilte Baustruktur und Freiflächenausstattung auszeichnen wird.

Aufgrund der durch die Planung verursachten umfangreichen Veränderungen werden die vorhandenen Qualitäten nicht zu erhalten sein. Aber auch die Barrierewirkung des Gebäudekomplexes wird überwunden und durch eine insgesamt kleinteiligere und damit durchlässigere Baustruktur ersetzt.

Die Standortbedingungen und das Lebensraumangebot verändern sich entsprechend.

Im Hinblick auf die Fortpflanzung und die Nahrungssuche kann daher mittel- bis langfristig von einem gleichwertigen Angebot ausgegangen werden.

Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung aller potenziell vorkommenden Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen. Die Störungen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, zumal die Neubebauung nicht den Verlust aller Qualitäten bedeutet. Auch im Zusammenhang mit der Neubebauung entstehen kleinteilige Strukturen durch Böschungen und Gehölzanpflanzungen, neue Bäume sind in annähernd gleicher Zahl geplant. Positive Effekte für Tiere sind auch von den gestalterischen Vorgaben zur Dach- bzw. Fassadenbegrünung zu erwarten.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist festzustellen:

- dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt werden,
- dass funktionserhaltende Maßnahmen wegen ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig erscheinen und
- dass die Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für die notwendigen und durch die Bebauungsplan-Inhalte ermöglichten Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Dabei ist jedes Gehölz vor der Fällung von sachkundigem Personal hinsichtlich des Artenschutzes (Nester, Höhlen usw.) zu überprüfen, um Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Die Auswirkungen durch die Planung können dann vernachlässigt werden.

Flora (Vegetation)

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung eindeutig nicht betroffen.

Der im Falle der Realisierung nicht vermeidbare Verlust aller Bäume bedeutet nicht nur für das Erscheinungsbild sondern auch für potentielle Tiervorkommen und das Standortklima zweifellos kurzfristig einen Verlust, der jedoch mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen neuen Baumpflanzungen zumindest teilweise kompensiert werden kann.

Dies gilt in ähnlichem Umfang auch für die vorhandenen Hecken / Gebüsche vor allem in den Böschungsbereichen. Allerdings werden an Stelle der kompakten Böschungsbereiche eher schlanke netzartige Strukturen (gleichmäßig über das gesamte Plangebiet) entlang der neuen Grundstücksgrenzen entstehen.

Die vorgesehene extensive Dachbegrünung ist in jedem Fall positiv hinsichtlich der Vegetationsausstattung im Plangebiet zu beurteilen.

Negative Auswirkungen in erheblichem Umfang sind daher insgesamt für Fauna und Flora aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten.

Boden

Von der Liegenschaftsfläche waren im Bestand bereits rund 55 % durch die Grundfläche des Sport- und Freizeitzentrums und die hiermit direkt im Zusammenhang stehenden Flächen belegt.

Der Versiegelungsgrad wird sich bei Umsetzung der Planung kaum verändern.

Hinsichtlich der vorhandenen Altablagerung ergibt sich durch die Planung zwar kein zwingender Handlungsbedarf, durch die baubegleitenden Beprobungen bei den Bodenarbeiten ist jedoch eine höhere Sensibilität gegenüber möglichen Gefährdungen gegeben. Mindestens die bodennahen Schichten der späteren Garten- und Kinderspielflächen werden zudem eine ausreichende Überdeckung mit unbelastetem Material bekommen, so dass in jedem Fall keine Verschlechterung gegenüber dem Status quo eintreten wird.

Mit dem etwa gleichbleibenden Maß der Versiegelung sind damit unverändert nachteilige Bedingungen für das Kleinklima (Aufheizung) und für den Wasserhaushalt (reduzierte Grundwasserneubildungsrate, erhöhte Abflussgeschwindigkeit) verbunden.

Im Sinne des Bodenschutzes tragen dennoch wesentliche Aspekte der Planung zu einer Minimierung des Eingriffs bei:

- die Nachnutzung einer Innenbereichsfläche ist grundsätzlich einer Neuinanspruchnahme vorzuziehen und positiv zu bewerten,
- die insgesamt mehrgeschossige Bauweise und die Begrenzung der überbaubaren Fläche haben eine flächensparende Anordnung zur Folge,
- die Organisation der erforderlichen Stellplatzflächen auf dem Grundstück durch Konzentration in einer Tiefgarage bzw. in Stellplatzanlagen am Rand des Gebietes (kurze Erschließungswege) trägt ebenfalls zu einer Versiegelungsbegrenzung bei,
- mit der Festsetzung eines Mindestanteiles an Vegetationsfläche und einer wasserdurchlässigen Bauweise für die befestigten Grundstücksfreiflächen können wenigstens Teilfunktionen des Bodens erhalten werden,
- im Zusammenhang mit der erforderlichen Geländemodellierung müssen voraussichtlich weitere Teile der Altablagerung ausgebaut (und fachgerecht entsorgt) werden, so dass von einem weiteren Rückgang des ohnehin nur geringen Gefährdungspotenzials auszugehen ist.

Bezogen auf das Schutzgut 'Boden' sind vor diesem Hintergrund keine negativen Auswirkungen, in geringem Umfang eventuell aber sogar positive Effekte zu erwarten.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Der Versiegelungsgrad der Liegenschaft bedingt auch heute schon eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes. Über die - durch die in gleichem Umfang bestehende Bodenversiegelung - verursachte reduzierte Grundwasserneubildungsrate und eine erhöhte Abflussgeschwindigkeit hinaus sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser' zu erkennen.

Auch wenn eine Gefährdung des Grundwassers durch die vorhandene Altablagerung bisher nicht festgestellt wurde, ist der Ausbau von potenziell belastetem Boden grundsätzlich immer zu begrüßen.

Auch die gestalterischen Vorgaben zur wasserdurchlässigen Freiflächengestaltung und zur Dachbegrünung werden einen positiven Beitrag leisten können.

Von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' ist daher insgesamt nicht auszugehen.

Luft, Klima

Das bereits bebaute Plangebiet selbst hat bisher keine große Bedeutung für das Klima bzw. gilt lt. ZRK-Klimafunktionskarte bereits als Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie (vgl. Kap. 3.3). Ausschlaggebend ist der Grad der Überbauung, welcher sich durch die Umsetzung der Planung auch nicht wesentlich ändern wird.

Dennoch könnte die deutliche Zunahme der Baumasse im Plangebiet noch Veränderungen auslösen. Die geplante Bebauung wird die negativen Folgen für das Stadtklima (zusätzliche Wärmespeicherflächen, Erhöhung der Rauigkeit, Barrierewirkung für hangabwärts fließende Kaltluft) leicht verstärken. Gleichzeitig wird aber durch die Gliederung und Positionierung der Baukörper für kleinräumige Verwirbelungen sorgen und damit den Luftaustausch wieder befördern. Auch die festgesetzte Dachflächenbegrünung trägt zu einer Verbesserung der Ist-Situation bei.

Das Vorhaben hat wegen des insgesamt geringen Eingriffsumfangs keinen Einfluss auf die großräumige klimatische Situation. Insbesondere sind die nahe gelegenen Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftleitbahnen nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut 'Luft, Klima' sind in daher nicht erheblich.

Wechselwirkungen

Das Vorhaben führt zu keinen über die normalen ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehenden nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

Sach- und Kulturgüter

Im Geltungsbereich gibt es keine schutzwürdigen Sach- und Kulturgüter.

Zusammenfassung

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der unter stadtoökologischen Gesichtspunkten ohnehin nur mäßigen Bedeutung des Plangebiets für Natur- und Landschaftsschutz aufgrund des aktuellen Zustands zu prüfen. Bei der Betrachtung ist als sicher anzunehmen, dass die Nichtdurchführung des Vorhabens (der Abbruch des Sport- und Freizeitzentrums wurde ja bereits zu einem erheblichen Teil vollzogen) ebenfalls nicht zu einer positiven Entwicklung der betroffenen Umweltfaktoren geführt hätte / führen würde.

Vor dem Hintergrund eines berechtigten wirtschaftlichen Verwertungsinteresses seitens des Grundstückseigentümers / Investors ist die 'Null-Lösung' keine realistische Alternative. Auch die Stadt Kassel ist bestrebt, solche Innenentwicklungsflächen einer baulichen Nutzung zuzuführen, auch um den Fortbestand von bestehenden Versorgungsstrukturen zu sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise erscheinen angemessen und in der Situation vertretbar, weil die städtebauliche Qualität des Quartiers und sein eigenständiger Charakter durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Das neue städtebauliche Erscheinungsbild und die damit verbundene veränderte Intensität der Nutzung (rund 70 - 75 Wohneinheiten statt Sport- und Freizeitanutzung) stellen vor allem für die direkten Plangebiets-Nachbarn einen erkennbaren Wandel dar. Aber auch für diese direkt angrenzenden Grundstücke sind die Veränderungen im vorgesehenen Umfang vertretbar.

Auch sind keine erheblichen oder allenfalls während der Bauphase nur hinnehmbare geringe nachteilige Auswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Die wirtschaftliche Situation ist nicht betroffen.

Die negativen Beeinträchtigungen hängen in erster Linie mit dem nicht zu vermeidenden Verlust des vorhandenen Gehölzbestandes ab. Dies betrifft vor allem die Schutzgüter 'Fauna' und 'Flora' sowie in geringerem Umfang auch 'Klima und Luft'. Zu betonen ist aber, dass besonders schützenswerte Strukturen in jedem Fall nicht betroffen sind.

Ein Ausgleich ist im räumlich eng begrenzten Geltungsbereich nur begrenzt möglich. Die punktuell höhere Qualität von kleinen Teilflächen (heutige Böschungsbereiche) wird durch eine gleichförmige und im positiven Sinne eher netzbildende neue Struktur mit zunächst geringerer Qualität abgelöst. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich die Lebensbedingungen für Tiere nicht grundsätzlich verschlechtern. Die mit der Neubebauung entstehenden Flächenqualitäten und Gehölzpflanzungen werden mittel- bis langfristig zu den nachteiligen direkten Auswirkungen für die Fauna im Allgemeinen, insbesondere aber für die im Stadtgebiet vorkommenden Arten der Avifauna, in geeigneter Form Ersatzqualitäten schaffen.

Die Schutzgüter 'Boden' und 'Wasser' sind von der Planung kaum betroffen, weil der zukünftige Versiegelungsgrad insgesamt etwa dem heutigen Zustand entsprechen wird.

Die durch die Bauleitplanung fixierten umweltrelevanten Maßnahmen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Fazit:

Grundsätzlich ist die geplante Wohnbebauung an diesem Standort mit den positiven Effekten für den Stadtteil zu begrüßen.

Dies gilt insbesondere, weil hierfür die Inanspruchnahme von bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge möglich ist und grundsätzlich einer Erweiterung auf bisher freien bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen ist.

Die aus dem Gehölzverlust resultierenden negativen Auswirkungen für die Artenvielfalt (Fauna und Flora) sind als gering zu bewerten und erscheinen vor dem Hintergrund einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Flächenentwicklung insgesamt vertretbar.

7. Durchführung, Bodenordnung und Kosten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, weil die Stadt Kassel nach Aufgabe der kommerziellen Sport- und Freizeitnutzung (Campus Wolfsanger) eine Entwicklung der Fläche für Wohnzwecke unterstützt.

Die Grundstückseigentümerin, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG aus Hamburg, möchte im Plangebiet Wohngebäude errichten. Mit der **Umsetzung des Vorhabens** soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist.

Die Grundstückseigentümerin plant in der zweiten Jahreshälfte 2016 mit der Realisierung zu beginnen.

Die Umsetzung der Planung – aus städtebaulicher Sicht soll der Gehweg (öffentlich/privat) hinter den privaten Stellplätzen liegen – erfordert einen **Flächentausch** /eigentumsrechtliche Regelungen in den Randbereichen am Schmalen Weg und am Triftweg sowie den Übergang der zukünftigen Gehwegfläche 'Bei den Vier Äckern' (hier befindet sich der geplante Stellplatzstreifen vollständig auf dem privaten Grundstück).

Die **Kosten** für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten der Grundstückseigentümerin. Die Grundstückseigentümerin hat auch die anderen Kosten zu tragen, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen. Dies betrifft neben den Herstellungskosten auch die spätere Unterhaltung.

Näheres hierzu gibt ein mit den betroffenen Fachämtern abgestimmter **städtebaulicher Vertrag** zwischen der Stadt Kassel und der Grundstückseigentümerin vor. Mit dem städtebaulichen Vertrag werden zur Sicherung der baulichen Entwicklung – insbesondere auch vor dem Hintergrund einer möglichen Teilveräußerung von Flächen darüber hinaus (teilweise mit entsprechenden Sicherheiten durch Bürgschaft) vorausschauend geregelt:

- die Herstellung der geplanten öffentlichen und privaten straßenbegleitenden Gehwegflächen am Schmalen Weg, am Triftweg und 'Bei den Vier Äckern', deren dauerhafte öffentliche Nutzung und deren Unterhaltung,
- die Herstellung der geplanten privaten Stellplatzflächen am öffentlichen Raum und die damit verbundene Anpassung der Straßenplanung (Gestaltung und technische Vorgaben) sowie die hieraus resultierenden erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen,
- die Sicherung der für die Versorgung erforderlichen Flächen
- die Herstellung einer Grundstücksentwässerung in der Mittelachse des Quartiers zwischen 'Dessenborn' und 'Bei den Vier Äckern'
- die Begrenzung der Regenwasserabflussmenge bzw. im Falle der Überschreitung das Erfordernis für zusätzliche Maßnahmen,
- die Zugänglichkeit der Trafostation (einschl. der Leitungszuführung),
- die Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen in Tiefgaragen.

8. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

16.04.2014	Frühzeitige Beteiligung Fachämter
15.09.2014	Aufstellungsbeschluss StaVO
13.10. bis 24.10.2014	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
.....	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss StaVO
..... bis	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB
.....	Fristende Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB (Anschreiben vom
.....	Satzungsbeschluss StaVO

aufgestellt

Kassel, den 11.11.2015

gez. Mohr
(Stadt Kassel)

Kassel, den 11.11.2015

gez. Möller
(Planverfasser)

Anhang:**Textliche Festsetzungen nach BauGB**1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA) zeichnerisch festgesetzten Flächen sind folgende nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen sowie nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 1.2 Einzelhandelsbetriebe (Läden) sind nur bis maximal 100 m² Nettoverkaufsfläche je Betrieb zulässig.
- 1.3 Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Grundflächen GR 1 gelten für die Hauptgebäude des jeweiligen durch Baugrenzen definierten Baufensters.
Bei der Ermittlung der Grundfläche GR 2 sind zu den in Satz 1 bezeichneten Flächen auch mitzurechnen die Flächen
- der (individuellen) Hauszugangsbereiche,
- von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- der ebenerdigen Terrassen.
Die Flächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbauen, sind nicht mitzurechnen.
Die Flächen von privaten (gemeinschaftlichen) Fußwegen sind nicht mitzurechnen.
- 2.2 Die zeichnerisch festgesetzten Geschossflächen gelten in Bezug auf die Hauptgebäude als Summe für die nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermittelnde Vollgeschossfläche des jeweiligen durch Baugrenzen definierten Baufensters.
- 2.3 Als zeichnerisch festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt die Oberkante des obersten Vollgeschosses bzw. die Oberkante der Brüstung des obersten Geschosses (Staffelgeschoss).
Als maximale Gebäudehöhe (OK) gilt die Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt.
- 2.4 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 1 m (vgl. auch 10.2) und sonstige untergeordnete und notwendige technische Bauteile bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 2 m ausgenommen.
- 2.5 Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses darf talseitig max. 1,80 m über der jeweiligen Geländeoberkante liegen.

3. Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind verbindlich nur oberhalb der Geländeoberfläche.
Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Terrassen ist bis maximal 1,50 m zulässig.
- 3.2 Staffelgeschosse müssen auf der Nordwest-, Nordost- und Südostseite mindestens 1,0 m und auf der Südwestseite mindestens 1,5 m hinter die darunter liegende Außenwand des jeweiligen Baukörpers zurückspringen.
Dabei sind aneinandergebaute Gebäude wie ein Baukörper zu beurteilen.

4. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 Oberirdische Garagen sind unzulässig.
- 4.2 Oberirdische Stellplätze sind nur in den zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Stellplätze' zulässig.
- 4.3 Tiefgaragenstellplätze sind nur in den zu diesem Zweck zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen innerhalb des Wohngebietes WA 1 zulässig.
- 4.4 Zu Bauvorhaben im zeichnerisch festgesetzten Wohngebiet WA 1 muss in der Summe mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit als Tiefgaragenstellplatz errichtet werden.
- 4.5 Die Ein-/Ausfahrten von Tiefgaragen dürfen nur in dem zeichnerisch festgesetzten Straßenabschnitt am Schmalen Weg angeordnet werden.
Insgesamt dürfen max. 2 Tiefgaragen-Zufahrten erstellt werden.

5. Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 5.1 Auf der zeichnerisch festgesetzten Spielfläche ist ein Spielplatz für Kleinkinder bis zu 6 Jahren anzulegen und zu unterhalten.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 6.1 Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fußweg/Fußgängerbereich' ist private Fläche und soll eine der Allgemeinheit dienende fußläufige Verbindung zwischen den Straßen 'Dessenborn' und 'Auf den vier Äckern' sicherstellen (vgl. auch 8.1).
Die Befahrbarkeit für alle Arten von Notverkehren und Gelegenheitsverkehre (Feuerwehr, Müllabfuhr, Anlieferung) ist zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist die Fläche nach den Vorgaben der DIN 14090 mit einer durchgängigen Breite von mindestens 3,50 m und mit einem Lichtraumprofil von mindestens 3,50 m als Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t herzustellen.
- 6.2 Die straßenbegleitenden zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Gehweg, Fußgängerbereich' am Schmalen Weg und am Triftweg sind in baulicher Einheit mit den Stellplätzen (vgl. 6.3) für die allgemeine öffentliche Nutzung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Benutzung durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen ist dauerhaft zu gewährleisten.
- 6.3 Die zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Stellplätze' sind in baulicher Einheit mit dem jeweils dahinter liegenden Gehweg (vgl. 6.2) herzustellen.
Eine Überdachung der Stellplätze (Herstellung von Carports) ist nur innerhalb der Fläche am Triftweg und nur bei insgesamt maximal 20 Stellplätzen zulässig. Hierbei dürfen maximal je 6 Stellplätze als Einheit baulich zusammengefasst werden. Die Rückwand am Gehweg darf nicht geschlossen werden.

7. Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen - § 9 (1) Nr. 12 und 13 BauGB

- 7.1 Die Zugänglichkeit der innerhalb des Flurstücks 41/6, Flur 12, Gemarkung Wolfsanger festgesetzten Versorgungsfläche für die Trafostation der Städtische Werke Netz+Service GmbH sowie die hierzu notwendige Leitungszuführung ist zugunsten der Städtische Werke GmbH oder ihrer Nachfolgeunternehmen dauerhaft zu gewährleisten.

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

- 8.1 Das zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht **L** zwischen Dessenborn' und 'Bei den Vier Äckern' gilt für die Fläche der zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' und ist dauerhaft zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern (vgl. auch 6.1).
- 8.2 Das zeichnerisch festgesetzte Geh- und Leitungsrecht **G + L** zwischen 'Schmaler Weg' und 'Triftweg' ist mit einer Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft zu sichern.
Die Benutzung und die Zugänglichkeit sind jeweils zugunsten der Allgemeinheit (als fußläufige Verbindung) und für die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen dauerhaft zu gewährleisten.
Die exakte Lage der zeichnerisch festgesetzten Fläche kann abhängig vom baulichen Konzept im Zuge der Ausführungsplanung abweichen wenn der grundsätzliche Nutzungszweck entsprechend Satz 2 erhalten bleibt.
- 8.3 Die zeichnerisch festgesetzten Leitungsrechte **L** in den Gehwegbereichen am Schmalen Weg und am Triftweg sind mit einer Mindestbreite von 2,00 m dauerhaft zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern.

9. Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB

- 9.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Nebenanlage 'Spielplatz' ist mindestens die Hälfte der Flächengrenze mit standortgerechten Hecken vorzugsweise entsprechend der unter 9.2 genannten Arten zu bepflanzen.
Weiterhin sind 5 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung und 10 Sträucher vorzugsweise entsprechend der unter 9.2 genannten Arten zu pflanzen.
- 9.2 Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden - vorzugsweise entsprechend der folgenden Liste (Empfehlung):

Bäume 1. Ordnung und 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

sowie alle regional typischen Obstbaumsorten

Mindestqualität: Hochstamm, STU 14-16 cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität:

verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: wie vor

Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

- 9.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen (Bäume Bestand und Bäume Planung) sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 9.4 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 HBO

10. Gebäude - § 81 (1) Nr. 1 HBO

- 10.1 Die Gebäude sind ausschließlich mit Flachdächern (bis max. 5° Dachneigung) zu errichten.
- 10.2 Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie nur zulässig, wenn deren Fläche maximal 10 % der zugehörigen Dachfläche einnimmt und eine Aufbauhöhe von 1 m nicht überschreitet.
Die in Satz 1 bezeichneten Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Außenwand einhalten.

11. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO

- 11.1 Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt:
- 1,20 m an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten (vorderen) Grundstücksseiten,
 - 1,50 m an allen anderen (seitlichen und hinteren) Grundstücksgrenzen.
- Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern, kann von der festgesetzten Höhe der Einfriedungen abgewichen werden.

12. Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 HBO

- 12.1 Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen in Bauwerken.
- 12.2 Die unbefestigten Flächen im Bereich von Stellplätzen sind mit einer extensiven Wieseneinsaat zu begrünen und extensiv zu unterhalten.
Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 8 m² zu versehen.
- 12.3 Zur Gliederung und Eingrünung der Stellplatzflächen ist mind. je 5 Stellplätze bei Senkrechtaufstellung und je 3 Stellplätze bei Längsaufstellung 1 standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen.
Bezogen auf die Stellplatzanlage am 'Schmalen Weg' (Längsaufstellung) dürfen zum Nachweis nach Satz 1 die innerhalb der Baugrundstücke von WA 1 zeichnerisch festgesetzten Bäume angerechnet werden.
Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 14/16 cm zu verwenden.
Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

13. Begrünung von baulichen Anlagen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 13.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer mindestens extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 4 cm betragen.
Von der Festsetzung ausgenommen sind die Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden. Die Größe der Dachterrassen ist auf maximal 20% der Dachfläche des jeweiligen Baukörpers zu begrenzen.
- 13.2 Die nicht durch Hochbauten überdeckten Abdeckungen von Tiefgaragen sind als begehbare und/oder nutzbare Freifläche auszubilden. Hiervon ist mindestens 50 % als Vegetationsfläche herzustellen. Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) muss mindestens 50 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 30 cm betragen.

14. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

14.1 Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind als gärtnerisch gestaltete Fläche herzustellen.

Je angefangene 200 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter klein-/mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die innerhalb der Baugrundstücke von WA 2 und WA 3 zeichnerisch festgesetzten Bäume dürfen hierauf angerechnet werden.

14.2 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterterrassen, wassergebundene Decke o.ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.

14.3 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

1. Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Kampfmittelräumaßnahmen können notwendig werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten wird daher eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) der Flächen empfohlen.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

2. Altablagerung 'Wolfsanger/Tennishalle'

Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der dokumentierten Altablagerungsfläche 'Wolfsanger / Tennishalle'.

In dem bezeichneten Bereich ist mit Auffüllungen in einer Mächtigkeit von bis zu 2 m zu rechnen.

Die bodenmechanischen Voraussetzungen für eine Bebauung sind im Vorfeld gutachterlich zu bestimmen.

Der Oberboden im Bereich von Gärten und Spielflächen ist mit unbelastetem Material mindestens in einer Stärke von 50 cm zu modellieren.

Sofern Aushubmassen entstehen (Oberboden, Geländemodellierung, Keller, Fundamente, u.ä.) ist mit erhöhten Entsorgungskosten gegenüber unbelastetem Material zu rechnen. Zur Einschätzung des Entsorgungsaufwandes wird im Rahmen der Baugrunduntersuchung eine analytische Beprobung nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten empfohlen.

Aushubmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und der Bodenaushub ist entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen zu beproben und zu deklarieren. Ein Entsorgungskonzept und die Dokumentation der Aushubmaßnahmen und Vorlage der Entsorgungsnachweise sind erforderlich.

3. Bodenverunreinigungen

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich das Dezernat 31.1 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde zu informieren.

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

4. Schutz des Mutterbodens

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

5. Artenschutz

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

Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

6. Energieeinsparverordnung (ENEV) und
Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

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

7. Verwendung von Brennstoffen

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

8. Abwasserbeseitigung

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

9. Versickerung von Niederschlagswasser

Das gezielte Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser durch Versickerung unterliegt der Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Ver- und Entsorgungsleitungen entsteht.

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

11. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

12. 'Kunstwerk 7000 Eichen'

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

13. Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' besteht zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer der Privatgrundstücke ein städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl., S. 458).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl., S. 622).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22.4.2015 (GVBl. S. 188).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl., S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl., S. 290).

Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -Gebührensatzung (Abwassersatzung) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

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

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

Anhang:
Bestandsdarstellung, Januar 2015



Anhang:

Tabelle 'Ermittlung Regenwasserabflussmenge', Februar 2015

Maßgebliche Bemessungsfläche ist das heutige Privatgrundstück: 17.680 m²
 durchschnittliche Niederschlagsmenge in Kassel: 660 mm/Jahr
 Bemessungsregenspende für das Plangebiet (KOSTRA n=1/a; D=5 min; n=0,2): 221,4 l/(s x ha)

Bestand	Flächenart	Beschaffenheit	Flächengröße m ²	Abflussbeiwert Y	Bemessungsregenspende l/(s x m ²)	Regenwasserabfluss l/s
Gebäude	Dachflächen	Dachflächen, befestigt	5.250	1,00	0,02214	116,24
		Dachflächen, extensiv begrünt	0	0,50	0,02214	0,00
		Dachflächen, intensiv begrünt	0	0,30	0,02214	0,00
	Verkehrsflächen	Beton, Asphaltbelag	0	1,00	0,02214	0,00
	Gehwegflächen am Straßenrand	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenteil < 15%	0	0,70	0,02214	0,00
	Befestigte Grundstücksflächen im Quartier (Gehwege, Stellplätze, Höfe)	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenteil < 15%	1.350	0,70	0,02214	20,92
	Befestigte Grundstücksflächen im Quartier (Gehwege, Stellplätze, Höfe)	Beton-, Natursteinpflaster mit Fugenteil > 15%	0	0,60	0,02214	0,00
		wassergebundene Decke	0	0,50	0,02214	0,00
	Tennisplätze, Stellplätze - Rasengittersteine	Rasengittersteine, Kies, Schotter	2.950	0,30	0,02214	19,59
	Gärtnerisch gepflegte Bereiche	Rasen	720	0,30	0,02214	4,78
Vegetationsflächen, unbebaute/ungenuzte Flächen	100 % wasserdurchlässige Flächen, Vegetationsflächen	7.410	0,00	0,02214	0,00	
Geltungsbereich gesamt			17.680	0,41	0,02214	161,53

Planung	Flächenart	Beschaffenheit	Flächengröße m ²	Abflussbeiwert Y	Bemessungsregenspende l/(s x m ²)	Regenwasserabfluss l/s
Gebäude (Basis: GR-Flächen aus B-Plan)	Dachflächen	Dachflächen, befestigt	980	1,00	0,02214	21,70
		Gründach, Aufbauhöhe < 10 cm	0	0,50	0,02214	0,00
		Gründach, Aufbauhöhe >= 10 cm	3.940	0,40	0,02214	34,89
	Tga-Zufahrten (Verkehrsflächen)	Beton, Asphaltbelag	160	1,00	0,02214	3,54
	Gehwegflächen am Straßenrand (öffentlich)	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenteil < 15%	240	0,70	0,02214	3,72
	Zentrale Erschließung im Quartier (Verkehrsflächen)	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenteil < 15%	940	0,70	0,02214	14,57
	Private Gehwegflächen im Quartier (Nebenanlagen)	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenteil < 15%	1.190	0,70	0,02214	18,44
	Befestigte Grundstücksflächen im Quartier (Nebenanlagen)	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenteil > 15%	1.550	0,60	0,02214	20,59
	Stellplatzflächen am Straßenrand	Beton-, Natursteinpflaster mit Fugenteil > 15%	950	0,60	0,02214	12,62
	Stellplatzflächen im Quartier	wassergebundene Decke	0	0,50	0,02214	0,00
Grünflächen über Tiefgaragen (mind. ca. 0,5 m / durchschnittlich mind. 0,6 m Überdeckung)	Rasengittersteine, Kies, Schotter		0	0,30	0,02214	0,00
		Vegetationsfläche	880	0,15	0,02214	2,92
	50 % der privaten Hausgärten, Spielplatzbereiche	Rasen	3.320	0,30	0,02214	22,05
	50 % der privaten Hausgärten, Spielplatzbereiche	100 % wasserdurchlässige Flächen, Vegetationsflächen	3.320	0,00	0,02214	0,00
	Grünstreifen in Stellplatzflächen am Straßenrand	100 % wasserdurchlässige Flächen, Vegetationsflächen	210	0,00	0,02214	0,00
Geltungsbereich gesamt			17.680	0,40	0,02214	155,05

Vorgabe KasselWasser

17.680

146,00

Erläuterungen:

Für die vorliegende Ermittlung der Regenwasserabflussmenge wurde nicht der gesamte Geltungsbereich herangezogen, sondern die Fläche des Bestandsgrundstücks zu Grunde gelegt, die maßgeblich für die vom Eigentümer/Investor nachzuweisende Regenwasserabflussmenge ist. Die im B-Plan-Entwurf innerhalb der Eigentumsfläche liegenden öffentlichen Gehwege sind für diese Abflussmengenermittlung durch die teilweise außerhalb liegenden maßgeblichen privaten Stellplatzflächen ersetzt worden.

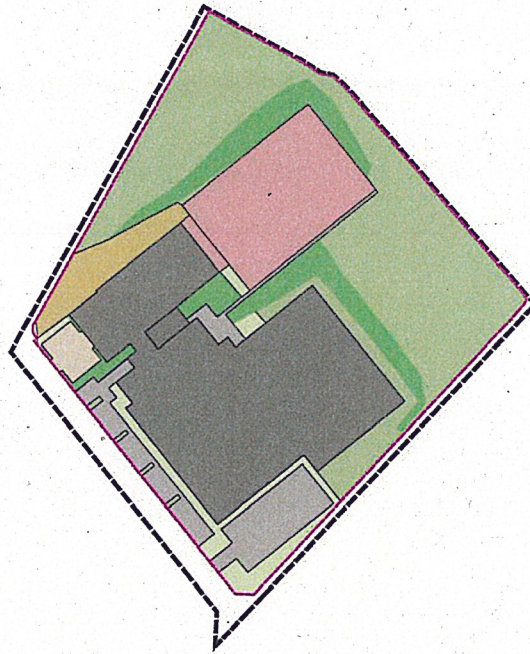
Als Versteigungflächen auf den Baufeldern entfallen Stellplätze und Zufahrten, da deren Herstellung nur als Tiefgaragen oder am Rand des Quartiers an den umgebenden Straßen zulässig ist.

Der Anteil befestigter Dachflächen in der Tabelle Planung ergibt sich aus der Festsetzung im B-Plan (vgl. Punkt 15.4 textl. Festsetzungen), dass max. 20 % der Dachflächen als befestigte Dachterrasse ausgebaut werden können.

Der Abflussbeiwert von 0,15 für Grünflächen über Tiefgaragen ergibt sich als Mittelwert der Abflussbeiwerte für Rasenflächen und 100 % wasserdurchlässige Vegetationsflächen. Im B-Plan festgesetzt ist eine mind. 0,5 m mächtige Substratschicht als Tiefgaragenüberdeckung. Durch die ausgeprägte Topographie ergibt sich

Anhang:
 'Ermittlung Regenwasserabflussmenge'
 Zeichnerische Darstellungen, Februar 2015

Bebauungsplan Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger'



Ermittlung Regenwasserabflussmenge
 Flächen - Bestand (Aufnahme Januar 2014)

Planerstellung 27.01.2015

LEGENDE

(Biotypen nach Kompensationsverordnung - Anlage 3)

- Gebäude (Dachfläche, nicht begrünt 10.710)
- Befestigte Grundstücksflächen / Pflaster (Nahezu versiegelte Flächen 10.520 - Pflaster)
- Tennisplätze, Schotter (Schotter-, Kies- und Sandwege, deren Wasserabfluss versickert wird 10.530)
- Rasenpflaster, Rasengittersteine (Befestigte und begrünte Flächen 10.540)
- Vegetationsflächen, bewachsene Böschungen (Hecken-/Gebüschpflanzung, standortgerecht im besiedelten Bereich - 02.500)
- Vegetationsflächen, Wiesen (Extensivwiesen, Wiesen im besiedelten Bereich - 11.220)
- Gärtnersch gepflegte Bereiche, Rasen (Gärtnersch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich - 11.220)
- Geltungsbereichsgrenze
- Grundstücksgrenze, Bemessungsfläche Bestand

Maßstab 1 : 1.000

Bauherr:

Grundstücksgesellschaft
 Humbert GmbH & Co. KG
 Am Sandtorkai 37
 20457 Hamburg

Büro für Architektur und Stadtplanung

Holger Möller
 Dipl.-Ing., Architekt und
 Städtebauarchitekt SRL



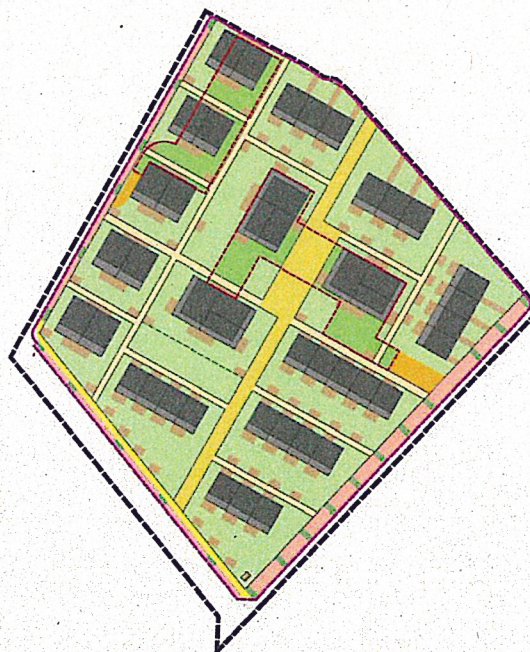
Querallee 43
 Tel.: 0561 / 710405
 Tel.: 0561 / 78 808 70

34119 Kassel
 Fax.: 0561 / 710405
 mail@bas-kassel.com

Bestand (↑)

Planung (↓)

Bebauungsplan Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger'



Ermittlung Regenwasserabflussmenge
 Flächen - Planung

Planerstellung 16.02.2015

LEGENDE

- Gebäude mit Dachterrasse
- Befestigte Grundstücksflächen im Quartier (Terrassen, Hauszugänge, Nebenanlagen)
- Grünstreifen in Stellplatzflächen
- Grünflächen über Tiefgaragen
- Vegetationsflächen (Private Hausgärten, Spielplatz)
- Tga-Zufahrten (Verkehrsrflächen)
- Zentrale Erschließung (Verkehrsrflächen)
- Gehwegflächen im Quartier (Privat, Nebenanlagen)
- Gehwegflächen am Straßenrand, öffentlich
- Stellplatzflächen am Straßenrand
- Geltungsbereichsgrenze
- Grundstücksgrenze, Bemessungsfläche Bestand
- Tiefgaragen-Abgrenzung

Maßstab 1 : 1.000

Bauherr:

Grundstücksgesellschaft
 Humbert GmbH & Co. KG
 Am Sandtorkai 37
 20457 Hamburg

Büro für Architektur und Stadtplanung

Holger Möller
 Dipl.-Ing., Architekt und
 Städtebauarchitekt SRL



Querallee 43
 Tel.: 0561 / 710405
 Tel.: 0561 / 78 808 70

34119 Kassel
 Fax.: 0561 / 710405
 mail@bas-kassel.com

Bebauungsplan Nr. VI/55
'Wohnbebauung Campus Wolfsanger'
 Entwurf, Stand 09.11.2015

Anlage 5



Zeichnerische Festsetzungen
 Legende nach PlanZVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
- z.B. WA 1.2 Bezeichnung von Teilflächen mit differenzierten Festsetzungen zu Traufhöhe / Gebäudehöhe
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- II Anzahl Vollgeschosse maximal (nach HfB-Definition) (§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO)
 - GR 1 Grundfläche nur Hauptgebäude - GR 1 für das jeweilige Baufenster in m² (§ 16 (2) Nr. 1 und 19 (2)-(4) BauNVO)
 - GR 2 max. Grundfläche Hauptgebäude zzgl. Flächen nach § 19(4) BauNVO - GR 2 für das jeweilige Baufenster in m²
 - GF 520 Geschossfläche nur Vollgeschosse für das jeweilige Baufenster in m² (§ 16 (2) Nr. 2 und 20 (3)-(4) BauNVO)
 - TH 194 maximale Traufhöhe TH in m ÜNN (§ 16 (2) Nr. 4 und 18 BauNVO)
 - OK 197 maximale Gebäudehöhe (OK) in m ÜNN (§ 16 (2) Nr. 4 und 18 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
 - Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
 - Tga Zweckbestimmung: Tiefgaragen
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 - Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fußweg / Fußgängerbereich
 - Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Ein-/Ausfahrtsbereich
- Versorgungsflächen** (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
- Versorgungsfläche: Transformatorstation
- Geh- und Leitungsrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Vorgaben für die Bepflanzung** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - zu pflanzende Bäume
- Geltungsbereich** (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes
- Hinweise / Planunterlage**
- vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
 - vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches, auch ehem. Gebäude (Campus)
 - Böschungen Bestand
 - Geländehöhen Bestand (Fahrbahnrand) in m ÜNN
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze



Maßstab 1 : 500



Vorlage Nr. 101.17.1920

14. Dezember 2015
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/12 „Luisenstraße, Westendstraße“
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/12 „Luisenstraße, Westendstraße“ wird zugestimmt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ durchgeführt.

Ziel und Zweck der Planung sind insbesondere die planungsrechtliche Sicherung der Freifläche ‚Grüne Banane‘ als öffentliche Grünfläche sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur baulichen Nachverdichtung an der Westendstraße (‚Westendtower‘).“

Begründung:

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

Die Ortsbeiräte Vorderer Westen und Mitte haben die Vorlage in ihrer gemeinsamen Sitzung am 09.12.2015 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 10.12.2015 und 14.12.2015 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/12 „Luisenstraße, Westendstraße“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Die Aufwertung der ‚Grünen Banane‘ ist neben dem Ausbau der Goethe- und der Friedrich-Ebert-Straße die wichtigste öffentliche Infrastrukturmaßnahme im Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße (Förderprogramm ‚Aktive Kernbereiche in Hessen‘). Für das Gebiet zwischen der Parkstraße im Norden und dem Königstor im Süden sowie der Westenburgstraße / Annastraße im Westen und der Westendstraße im Osten wurde in den letzten zwei Jahren ein städtebaulich-freiraumplanerisches Handlungskonzept in einem intensiven Beteiligungsprozess erarbeitet.

Mit dem Bebauungsplan II/12 ‚Luisenstraße, Westendstraße‘ sollen die wesentlichen Zielsetzungen des Handlungskonzeptes für den mittleren Bereich zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Luisenstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Anlass und Ziel der Planung

Als zentrale Schlussfolgerung aus dem Handlungskonzept zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ergeben sich für den Bebauungsplan Nr. II/12 ‚Luisenstraße, Westendstraße‘

- die planungsrechtliche Sicherung des denkmalgeschützten Ensembles und der Freiflächen/Grünflächen mit einem möglichst hohen Anteil an öffentlich nutzbarem Freiraum,
- die planungsrechtliche Absicherung einer baulichen Nachverdichtung – Schaffung von innerstädtischem Wohnraum – an der Westendstraße und
- die planungsrechtliche Sicherung einer baulichen Ergänzung für die Königstorsporthalle.

Wesentliche Maßnahmen im Geltungsbereich

Erhalt und Sicherung der parkartigen Grünflächen

Die zusammenhängenden parkartigen Grünflächen sind wesentlicher Bestandteil des Städtebaus in der Wiederaufbauphase. Sie sind daher langfristig als unbebaubare Flächen entsprechend dem heutigen Charakter zu sichern. Im Bereich der zentralen grünen Achse soll eine öffentliche Nutzung dauerhaft gewährleistet werden.

Entsprechend der derzeitigen Nutzung soll auch zukünftig ein großer Teil der öffentlichen Grünflächen für verschiedene Kinderspiel-Angebote genutzt werden. Weil die Verträglichkeit von Kleinkindspiel zu angrenzender Wohnnutzung im Allgemeinen weniger konfliktbehaftet ist, wird das entsprechende Flächenangebot im Bereich zwischen den beiden Hochhausseiben bzw. westlich des Neubaus angeordnet. Ein flächenneutraler Ersatz für die durch die geplante neue Wohnbebauung in Anspruch genommene Kleinkind-Spielfläche wird dabei angestrebt. Die Ange-

bote für größere Kinder (bis 14 Jahre) sollen dagegen eher im südlichen Bereich des 'Motzberges' neu entstehen, weil hier weniger Nachbarschaftskonflikte zu erwarten sind.

Die Objektplanung wurde bereits beauftragt, die bauliche Umsetzung ist für 2017 vorgesehen.

Neubau Hochhaus an der Westendstraße

Auf der Grundlage des städtebaulich-freiraumplanerisches Handlungskonzeptes hat die GWH in Abstimmung mit der Stadt im Zeitraum April bis Juni 2015 einen begrenzten Architektenwettbewerb für das Wohnungsbau-Projekt an der Westendstraße durchgeführt.

Die Realisierung des vom Preisgericht bestimmten Siegerentwurfes soll mit dem Bebauungsplan II/12 ‚Luisenstraße, Westendstraße‘ planungsrechtlich gesichert werden.

Das Wohnhochhaus liegt an der Schnittstelle der beiden Denkmal-Gesamtanlagen Friedrich-Ebert-Straße und Motzstraße. Es knüpft mit seinen charakteristischen Rundungen, seiner Transparenz und leichten Anmutung an das Erbe der 1950er Jahre an. Das Gebäude mit seinen 11 Wohngeschossen ist gleichzeitig städtebaulicher Kontrapunkt für die Gesamtanlage Motzstraße und Auftakt für die Gesamtanlage Friedrich-Ebert-Straße.

Das neue Hochhaus mit bis zu 22 Eigentumswohnungen, überragt mit seinen insgesamt 13 Etagen (11 Wohn-, ein Sockel- und ein Tiefgaragengeschoss) in seiner absoluten Höhe die beiden vorhandenen 'Hochhausscheiben' (Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69). Von der Westendstraße direkt erreichbar soll niveaugleich das Tiefgaragengeschoss mit den erforderlichen Stellplätzen ausgebildet werden. Die Fläche vor dem Gebäude soll im Zusammenhang mit dem Zugang zur Grünfläche als öffentlich nutzbarer Platz hergestellt werden.

Mit dem Bau soll voraussichtlich im Herbst 2016 oder Frühjahr 2017 begonnen werden.

Bauliche Ergänzung Königstorsporthalle

Auf der Grundlage des städtebaulich-freiraumplanerischen Handlungskonzeptes soll die durch mehrere Meter hohe Böschungen eingeschlossene Halle rundum freigestellt werden. Die vergrößerten Freiflächen rund um die Halle können für ergänzende Nutzungen im Zusammenhang mit der Hallennutzung zur Verfügung gestellt werden.

Die planungsrechtliche Sicherung einer Aufstockung (2-geschossig vom heutigen Dachniveau aus) der Sporthalle ermöglicht die Mobilisierung einer Nachverdichtung für Wohnungsbau, die das Gebäude und seine Umgebung städtebaulich aufwerten würde.

Neubau Stadtplatz Annastraße

Ausgehend von der umgestalteten Friedrich-Ebert-Straße, die den Platz in Ost-West-Richtung durchschneidet, soll der Stadtplatz den Straßenraum mit der Parklandschaft verbinden und so die städtebauliche Trennung aufheben. Der Boulevard Friedrich-Ebert-Straße ist dabei das prägende städtebauliche Element, an das sich die eigenständigen und gestalterisch eindeutig getrennten Platzflächen nördlich und südlich der Straße anschließen. Die beiden Platzteile sollen ihrerseits nahtlos in die angrenzenden Grünflächen der ‚Grünen Banane‘ übergehen. Neben der städtebaulichen Aufgabe folgt der Entwurf dem Grundgedanken eines multifunktional nutzbaren Stadtplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität. Der vollständig barrierefreie Platz soll ein Begegnungsort sein, der die Ansprüche aller Alters- und Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

Die Platzgestaltung ist das Ergebnis eines intensiven Beteiligungs- und Abstimmungsverfahrens. Der Magistrat hat den Entwurf am 20. Juli 2015 beschlossen. Der Platz soll in der zweiten Jahreshälfte 2016 gebaut werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Vorderer Westen, an der östlichen Grenze zum Stadtteil Mitte. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Fläche zwischen der südlich zur Friedrich-Ebert-Straße verlaufenden Parallelerschließung (teilweise innerhalb des Geltungsbereiches) im Norden und der Luisenstraße im Süden (außerhalb des Geltungsbereiches). Sie wird im Westen begrenzt durch den öffentlichen Fußweg bzw. die zugehörigen Böschungsbereiche (jeweils innerhalb des Geltungsbereiches) und reicht im Osten bis an die Westendstraße (teilweise innerhalb des Geltungsbereiches). Zusätzlich beinhaltet der Geltungsbereich auch die öffentliche Platzfläche zwischen der o.g. namenlosen Parallelerschließung und der Friedrich-Ebert-Straße (Flst. 71/3). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 18.355 m².

Verfahrensart

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft.

Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt nur eine Fläche von rund 18.400 m² aufweist. Weiterhin sind keine Vorhaben geplant, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern sind nicht erkennbar (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Somit werden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB als erfüllt angesehen.

Verfahrensablauf

Die betroffenen Ämter und Träger öffentlicher Belange wurden im November 2015 im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs beteiligt. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der hier vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Vorbehaltlich der Beschlussfassungen der Bau- und Planungskommission, des Magistrates und des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr soll die Vorlage der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 1. Februar 2016 zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Offenlegung ist für die Zeit vom 15. Februar bis zum 18. März 2016 vorgesehen.

gez.
Mohr

Kassel, 25. November 2015

Bebauungsplan Nr. II/12 'Luisenstraße, Westendstraße'

Begründung
mit integriertem
Fachbeitrag Umwelt und Grün

- Entwurf -

Datum: 24. November 2015

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

Impressum:

Auftraggeber

Kassel documenta Stadt

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
- Stadtplanung -
Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitung



Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.710405
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	5
1.1 Ziel und Zweck der Planung	5
1.2 Weitere Hinweise zum Verfahren	6
1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	8
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	10
2.1 Regionalplanung	10
2.2 Flächennutzungsplanung und KEP Zentren (ZRK)	10
2.3 Landschaftsplanung (ZRK), 2007	11
2.4 Klimaschutzkonzept	12
2.5 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für den Ballungsraum Kassel	12
2.6 Satzung nach § 34 (2) BauGB	13
2.7 Fördergebiet 'Aktive Kernbereiche'	14
2.8 Lärmsituation: Verkehrslärm / Sportlärm	15
2.9 Bestehendes Planungsrecht	20
2.10 Satzungen	20
3. Bestand	23
3.1 Städtebauliche Situation, Geschichte und Denkmalschutz	23
3.2 Stadtgestalt heute und aktuelle Nutzungen	25
3.3 Sekundäre bauliche Strukturen	27
3.4 Eigentumsstruktur	28
3.5 Erschließung und Verkehr	28
3.6 Natur und Umweltschutz / Freiraumsituation	32
3.7 Technische Infrastruktur	45
Exkurs: Handlungskonzept für die 'Grüne Banane': Planungsziele und Planungsergebnisse	48
Ziele und Leitbilddefinition	
Entwurf, Gestaltung von Teilbereichen / Einzelmaßnahmen	
Bodenordnung	
4. Konkrete Projekte	59
4.1 Hochhaus am Motzberg	59
4.2 Stadtplatz Annastraße	62
5. Zusammenfassung der Ziele für den Bebauungsplan	64
5.1 Städtebau	65
5.2 Flächenbilanz	69
5.3 Grünordnung	70
5.4 Technische Infrastruktur	74
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes	76
6.1 Geltungsbereich	77
6.2 Art der baulichen Nutzung	77
6.3 Maß der baulichen Nutzung	79

6.4	Bauweise, überbaubare Flächen	84
6.5	Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen	86
6.6	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	88
6.7	Stellplätze und Garagen, Zufahrten	92
6.8	Nebenanlagen	93
6.9	Versorgungsanlagen	93
6.10	Maßnahmen zum passiven Schallschutz	93
6.11	Grünflächen und grünordnerische Vorgaben	95
6.12	Luftverunreinigende Stoffe	99
6.13	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	99
7.	Auswirkungen der Planung	102
7.1	Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter	103
8.	Kosten, Durchführung des Verfahrens, Bodenordnung	111
9.	Verfahren	112

Rechtsgrundlagen

Literatur und Quellen

Anhang

Textliche Festsetzungen nach BauGB

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

Hinweise

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Für das Gebiet zwischen der Parkstraße im Norden und dem Königstor im Süden sowie der Westenburgstraße / Annastraße im Westen und der Westendstraße im Osten wurde in den vergangenen zwei Jahren ein Handlungskonzept (Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept für die Grünachse zwischen Albert-Schweitzer-Schule und Königstorschule - sog. 'Grüne Banane' - Dokumentation, Stand Nov. 2013, überarbeitet April 2014) im Auftrag der Stadt erarbeitet.

Im Laufe des Planungsprozesses hat sich für die Fläche der Begriff 'Grüne Banane' gefestigt hat. Sie wird in sehr hohem Maße durch den Städtebau der 1950er Jahre geprägt, der sich insbesondere durch das charakteristische Zusammenwirken von Architektur und Freiraum auszeichnet und auch als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegt.

Eine wesentliche Schlussfolgerung dieser vorgenannten Arbeit ist die konsequente Umsetzung einer Sicherungsstrategie für das Ensemble vor allem durch die Aufwertung der vorhandenen Grünflächen.

Die Notwendigkeit für eine planungsrechtliche Regelung ergibt sich vordergründig aus dem Wunsch, diese Freiflächen möglichst umfangreich zu sichern.

Eine ebenfalls vorgesehene bauliche Nachverdichtung - vor allem zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum - im Bereich des 'Motzbergs' ist nicht nur aus stadtegestalterischer und denkmalpflegerischer Sicht eine sensible Angelegenheit.

Anmerkung: 'Motzberg' bezeichnet im Kasseler Sprachgebrauch die aufgeschüttete Fläche zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Luisenstraße, auch 'Badoglio-Hügel' genannt.

Bei Umsetzung der weiteren städtebaulichen Zielsetzungen kann sich darüber hinaus eine Verknüpfung möglicher Wohnungsbauinvestitionen mit der Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen im näheren Umfeld ergeben (Treppenaufgang Westendstraße, Randbereiche Sporthalle, Hangkante Motzberg).

Aufgrund der derzeitigen Außenbereichssituation (die Grünfläche ist als lineare Fläche im FNP enthalten, § 34 BauGB findet hier keine Anwendung) ist die Schaffung von entsprechendem Planungsrecht eine Voraussetzung für die Umsetzung des Konzepts an dieser Stelle. Eine aus städtebaulicher Sicht zufrieden stellende Beurteilung nach § 34 BauGB wäre andernfalls aufgrund der Komplexität der Situation ohnehin nur eingeschränkt möglich.

Aus diesem Grund soll für das Areal die Aufstellung eines Bebauungsplanes Bezeichnung Nr. II/12 'Luisenstraße, Westendstraße' beschlossen werden.'

Als Planungsziele sind wie folgt zusammenzufassen:

- Sichern der ‚Grünen Achse‘ als öffentliche Grünfläche
 - Definieren und ggfls. Gestalten der Grenzen zum privaten Grün (Wohnungsbaugesellschaft GWH Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69)
 - Sichern der 'Beuys-Bäume'
 - ggfls. ergänzende Anpflanzungen
 - Abgrenzung Parkanlage / Spielplatz, Lokalisierung Kinderspiel
 - Sichern markanter Bäume am Motzberg-Hang
 - Sichern von Wegeverbindungen

- neue Verbindung Motzstraße / Motzberg durch Treppenanlage/Weg in Verbindung mit Neubau, Anbindung des Weges an den Nord-Süd-Weg
- Platz an der Friedrich-Ebert Straße / Haltestellenbereich und Flächenaufteilung in der südl. Parallelstraße (kl. Friedrich-Ebert-Straße), abgeleitet aus der geplanten Umgestaltung, hierzu liegt eine Objektplanung vor
 - Vorgaben zum Grünanteil, Anzahl Bäume (Erhalt / ggfls. Planung)
 - Reduzierung Straßenquerschnitt im Platzbereich „Kl. Friedrich-Ebert Straße“ (Stichwort: ‚Grüne Achse‘)
 - Verlagerung der privaten Stellplätze auf das Grundstück der hier betroffenen Wohnungsbaugesellschaft GWH
 - Multifunktionalität, ggfls. Regelungen zur Platznutzung

Anmerkung: Die Bezeichnungen 'südliche Parallelstraße/Parallelerschließung und 'kleine Friedrich-Ebert-Straße' werden synonym verwendet für die namenlose Straße zwischen Westendstraße und Westenburgstraße, Flst. 88/20 aus Flur 50).

- Festlegen eines baulichen Entwicklungsspielraumes für die Bestandsgebäude unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte
- Festlegen des städtebaulichen Rahmens für die geplante Nachverdichtung an der Westendstraße bzw. Herstellen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Ergebnisses aus dem vorgeschalteten kooperativen Gutachterverfahren
 - Positionierung des Baukörpers
 - Gebäudekubatur, max. Grundfläche / Höhe, Gebäudeform
 - Anbindung an die Westendstraße
 - Stellplätze / Tiefgarage
- Sporthalle und Umfeld
 - Festlegen eines baulichen Entwicklungsspielraumes für die Sporthalle
 - Zufahrt Sporthalle von Westendstraße (Rampe)
 - Erweiterung Zugangsbereich Sporthalle an der Luisenstraße
 - Dachbegrünung

1.2 Weitere Hinweise zum Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft.

Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt nur eine Fläche von rund 18.400 m² aufweist. Weiterhin sind keine Vorhaben geplant, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern sind nicht erkennbar (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Somit werden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB als erfüllt angesehen.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden. Hierauf ist bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hinzuweisen.

Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten.

Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen und
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wurde darüber hinaus parallel zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag 'Umwelt und Grün' vom Büro SCHULZ Landschaftsarchitekten (Kassel) erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit, zur Planung und zum Verfahren Stellung zu nehmen. Zu diesem Zweck fand auf Einladung des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalpflege am 11.11.2015 zusätzlich auch ein Abstimmungsgespräch mit den von der Planung betroffenen Fachämtern und Behörden statt. Grundlage des Gesprächs war die im Vorfeld verschickte Vorentwurfsfassung (Stand 20.10.2015).

Die abgegebenen Stellungnahmen – einige in schriftlicher Form – wurden bei der Erarbeitung der hier vorliegenden Entwurfsfassung berücksichtigt.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** erfolgt mit der Entwurfsfassung durch Information des Ortsbeirates sowie durch Aushang der Planunterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung, die im Frühjahr 2016 durchgeführt werden soll.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bereits das diesem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebaulich-freiraumplanerische Konzept durch ein umfangreiches Beteiligungsverfahren begleitet wurde.

Im Rahmen der Bearbeitung wurden

- zahlreiche Gespräche mit Schlüsselpersonen und mit Vertretern der betroffenen städtischen Fachämter geführt,
- die Mitglieder der LOKALEN PARTNERSCHAFT und der beiden betroffenen Ortsbeiräte Mitte und Vorderer Westen in deren Sitzungen ausgiebig über den jeweiligen Planungsstand informiert,
- zwei öffentliche Veranstaltungen mit Motivation zur Mitwirkung im Stadtteil durchgeführt (Bildung von Arbeitsgruppen, Rundgang durch das Plangebiet) und

- eine intensive Kinder- und Jugendbeteiligung mit mehreren Aktionen und Veranstaltungen sowie einem Spielplatzfest vom Spiel- und Beteiligungsmobil der ROTEN RÜBE e.V. organisiert.

Die Ergebnisse dieser Beteiligung wurden bei der abschließenden Fassung der Rahmenplanung berücksichtigt und liegen somit auch diesem Bebauungsplan zugrunde.

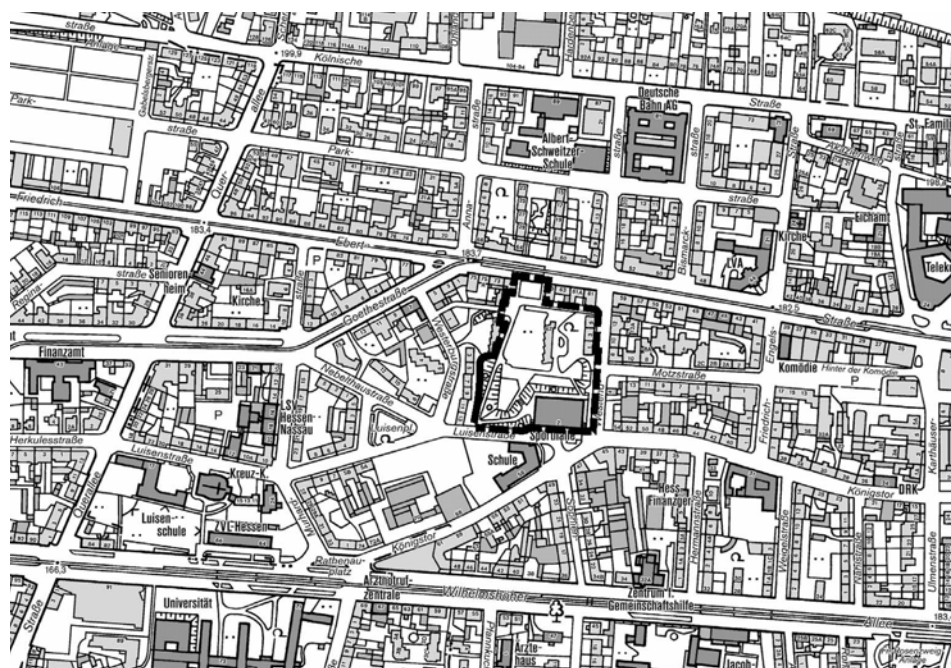
Auch das Ergebnis des kooperativen Gutachterverfahrens zum geplanten Hochhaus an der Westendstraße wurde in den beiden betroffenen Ortsbeiräten und durch Ausstellung der Pläne aller Teilnehmer im Stadtteilbüro bereits öffentlich vorgestellt.

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Vorderer Westen. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Fläche zwischen der südlich zur Friedrich-Ebert-Straße verlaufenden Parallelschließung (teilweise innerhalb des Geltungsbereiches) im Norden und der Luisenstraße im Süden (außerhalb des Geltungsbereiches). Sie wird im Westen begrenzt durch den öffentlichen Fußweg bzw. die zugehörigen Böschungsbereiche (jeweils innerhalb des Geltungsbereiches) und reicht im Osten bis an die Westendstraße (teilweise innerhalb des Geltungsbereiches). Zusätzlich beinhaltet der Geltungsbereich auch die öffentliche Platzfläche zwischen der o.g. namenlosen Parallelschließung und der Friedrich-Ebert-Straße (Flst. 71/3).

Die maximale Länge des Geltungsbereiches beträgt in Nord-Südrichtung zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Luisenstraße etwa 170 m und in der Ost-West-Ausdehnung zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und der Westendstraße etwa 130 m.

Der Geltungsbereich umfasst zu etwa 1/3 private Grundstücksflächen (ca. 6.190 m²) und zu etwa 2/3 öffentliche Flächen (ca. 12.165 m²).



Abgrenzung Geltungsbereich, unmaßstäblich
(Kartengrundlage: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nur mit seinem nördlichen Teil in Flur 50 und mit der restlichen Fläche in Flur 9 der Gemarkung Kassel.

Er umfasst in der Summe folgende Flurstücke:

Flur 50: 71/3 (öff.), 88/20 (öff., tlw.)

Flur 9: 184/2 (öff., tlw.), 185/21 (öff., tlw.), 185/22 (priv.), 185/23 (öff.), 185/24 (priv.), 185/25 (priv.), 185/26 (priv.), 185/27 (priv.), 186/4 (öff.), 186/5 (öff.), 187/4 (öff.).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt somit insgesamt ca. 18.355 m².

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die mit diesem Bebauungsplan verbundenen Planungsziele stehen im Einklang zu den übergeordneten Planungsebenen.

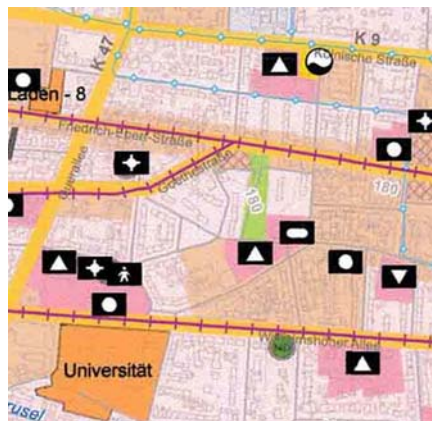
2.1 Regionalplanung

Der Geltungsbereich liegt nach der Regionalplan-Nordhessen-2009-Darstellung vollständig innerhalb der als 'Siedlungsfläche-Bestand' gekennzeichneten Fläche. Der Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße ist als 'sonstige regional bedeutsame Straße - Bestand' erkennbar.

Die Planung wird keine erkennbar raumplanerisch wirksame Bedeutung entfalten und steht den Vorgaben der Regionalplanung somit nicht entgegen.



Regionalplan-Darstellung
(www.rp-kassel.de), unmaßstäblich



FNP-Darstellung (ZRK)
unmaßstäblich

2.2 Flächennutzungsplanung und KEP Zentren (ZRK)

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2009 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt die Friedrich-Ebert-Straße einschl. Führung der Straßenbahn als Verkehrsfläche dar, eingebettet in die auf beiden Seiten angrenzenden gemischten Bauflächen.

Als Kerngebiet gilt die Eckbebauung Friedrich-Ebert-Straße/Goethestraße. Die sonstigen gemischten Bauflächen befinden sich beidseits der Friedrich-Ebert-Straße (etwa eine Bautiefe), die weiter entfernt liegenden Flächen im Bereich des Plangebietes sind Wohnbauflächen.

Ergänzend hierzu wird mit der Themenkarte 'Zentrenstruktur' der Straßenzug der Friedrich-Ebert-Straße als 'Stadtteilzentrum Friedrich-Ebert-Straße (B2)' definiert.

Eine neue Fassung des Kommunalen Entwicklungsplanes 'Zentren' (KEP Zentren) liegt als Entwurfsfassung vor. In der Weiterentwicklung enthält der hierin zeichnerisch dargestellte 'Zentrale Versorgungsbereich' mit der Bezeichnung 'B-Zentrum Kassel-Friedrich-Ebert-Straße' (entsprechend § 1 (6) Nr. 4 BauGB) u.a. auch die Freifläche südlich der Friedrich-Ebert-Straße (zukünftiger 'Stadtplatz Annastraße'), die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Mit der parzellenscharfen Abgrenzung soll der gestiegenen rechtlichen Bedeutung (durch verschiedene BauGB-Novellierungen in den letzten Jahren) Rechnung getragen werden.



Entwurf KEP Zentren 2015.; ZRK Kassel (Auszug):
Zentraler Versorgungsbereich 'B-Zentrum Kassel-Friedrich-Ebert-Straße', unmaßstäblich

Die Sporthalle am Königstor und die Königstorschule sind als Gemeinbedarfsflächen gekennzeichnet.

Als Grünfläche dargestellt ist die unbebaute Zone zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Luisenstraße. Die hier unmittelbar angrenzende und für eine neue Bebauung vorgesehene Fläche bis zur Westendstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Inhalte des hier vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB) - eine Änderung/Anpassung ist nicht erforderlich.

2.3 Landschaftsplanung (ZRK), 2007

Die ZRK-Landschaftsplan-Inhalte wurden teilweise in die Flächendarstellung des FNP übernommen: der Siedlungsflächenbestand (hier etwas differenzierter dargestellt), die übergeordneten Straßenzüge (als Verkehrsflächen), die Grünflächen (im Untersuchungsbereich differenziert als 'Parkanlage' und zwei Spielplätze) sowie andere markante Landschaftsbestandteile innerhalb des Siedlungsgefüges (hier insbesondere Baumreihen).



Auszug Karte Realnutzung, ZRK Kassel, unmaßstäblich



Auszug Karte Maßnahmen, ZRK Kassel, unmaßstäblich

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum 116 'Innenstadt mit Randlagen' mit den entsprechenden Charakteristika.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Neugestaltung ist auf die in der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan enthaltene Darstellung 'Klimafunktionsfläche' für den Grünbereich hinzuweisen.

2.4 Klimaschutzkonzept

Im November 2012 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel beschlossen. Ziel ist, die CO₂-Emissionen alle 5 Jahre um 10 % zu senken.

Maßnahmen:

- Erhöhung der Energieeffizienz (vor allem im Gebäudebereich)
- Nutzung erneuerbarer Energien im Verbund mit der Region.

2.5 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für den Ballungsraum Kassel

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden.

War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂). Schwefeldioxid ist dagegen nicht mehr von Belang. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar, insbesondere im Hinblick auf die Feinstaub-Belastung (PM10) und die Stickoxid-Belastung (NO₂).

Der Flächennutzungsplan 2009 weist das Gebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus.

Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Er fordert u.a. Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis, die Aufnahme emissionsbeschränkender Festsetzungen in Bebauungsplänen zu prüfen.

2.6 Satzung nach § 34 (2) BauGB (Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich)

Große Teile der unbebauten Flächen des Plangebietes sind mit der 1977 durch die Stadt beschlossenen 'Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile' aus dem planerischen Innenbereich herausgenommen worden und demzufolge als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

Die Abgrenzung wurde nicht vollständig - nämlich ohne die Flächen nördlich der Sporthalle bis zur Westendstraße - in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die zeichnerische Darstellung verdeutlicht, dass sich in der näheren Umgebung des Plangebietes keine weiteren gleichwertigen Flächen befinden und unterstreicht die Bedeutung der Grünflächen für einen großen Einzugsbereich (westliche Innenstadt und Vorderer Westen).



Stadt Kassel: Anlage zur Satzung nach § 34 (2) BauGB, unmaßstäblich

Im Außenbereich ist nach § 35 BauGB die Zulässigkeit von (baulichen) Vorhaben stark beschränkt. Insbesondere dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung muss gesichert sein und das Vorhaben darf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes nicht widersprechen.

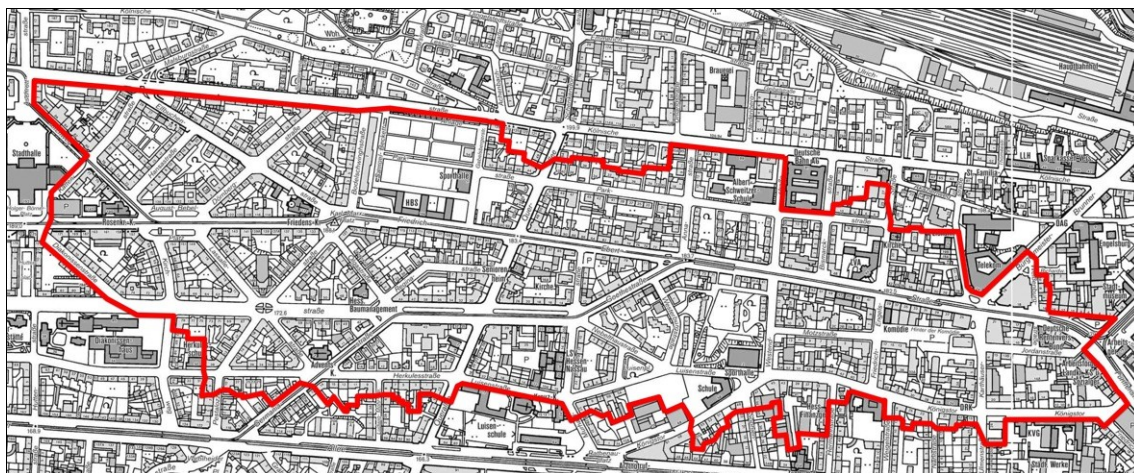
Für abweichende Regelungen im besonderen Einzelfall legt das BauGB - im Hinblick auf mögliche Konfliktsituationen mit Landwirtschaftsflächen, Waldflächen oder Splittersiedlungen - in § 35 (6) BauGB folgende Voraussetzungen fest:

- Übereinstimmung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter.

Weil im vorliegenden Fall aber keine Außenbereichsflächen im 'klassischen Sinn' betroffen sind, sondern ein im Flächennutzungsplan teilweise als öffentliche Grünfläche dargestellter Bereich, der vollständig in das Siedlungsfüge eingebettet ist, steht der Anwendung von § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nichts entgegen.

2.7 Fördergebiet 'Aktive Kernbereiche'

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Gebietes, das 2008 in das Städtebau-Förderprogramm 'Aktive Kernbereiche in Hessen' aufgenommen wurde. Durch die Aufnahme in das Förderprogramm ergab sich die Möglichkeit, mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land den drohenden Verlust von Attraktivität und Lebensqualität des Quartiers rund um die Friedrich-Ebert-Straße, die Goethestraße und die Germaniastraße aufzuhalten und seiner Entwicklung durch eine umfangreiche gestalterische und funktionale Aufwertung neue Perspektiven zu geben.



Abgrenzung des Fördergebiets 'Aktive Kernbereiche', unmaßstäblich

Integriertes Handlungskonzept

Die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes 'Friedrich-Ebert-Straße' basierte auf mehreren, methodisch ineinander greifenden Arbeitsschritten. Dabei lag ein Schwerpunkt auf der intensiven Kommunikation mit den örtlichen Akteuren aus dem Fördergebiet (politische Gremien im Stadtteil, örtliche Vertreter wichtiger Einrichtungen, Vertreter örtlicher Unternehmen und Institutionen sowie Eigentümer und lokale Meinungsführer).

Das Verfahren zum Entwurfsprozess 'Grüne Banane' nutzte die hierdurch entstandenen Strukturen und führte die an dieser Stelle gewachsene Beteiligungskultur - geprägt durch sehr konstruktive Atmosphäre, die ruhige Gesprächskultur und die konzentrierte Mitarbeit in den Veranstaltungen - fort. Die aktuell laufende Umgestaltung der Friedrich-Ebert-Straße begleitet die Diskussion weiter.

Die Aufwertung der 'Grünen Banane' wird als eine der vordringlichen Maßnahmen eingestuft. Mit der neu gestalteten Haltestelle 'Annastraße' besteht die Chance, das denkmalgeschützte Ensemble städtebaulich besser einzupassen. Die wohnungsnahen Freiflächen zwischen Albert-Schweitzer- und Königstorschule sollen sichtbar gemacht und aufgewertet werden. Die großzügigen Grünflächen als wichtiges Merkmal der zeitgemäßen städtebaulichen Anordnung des 1950er Städtebaus und der unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage sowie die funktionalen Anforderungen der wichtigen Fußwegverbindung, der vorhandenen Spielplatzbereiche und des Wohnumfelds sind bei der Planung zu berücksichtigen. Nachverdichtungspotenziale und vorhandene Investitionsabsichten sind zu prüfen und in die Flächenentwicklung zu integrieren.

2.8 Lärmsituation: Verkehrslärm / Sportlärm

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärminderungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen.

Verkehrslärm

In der 1. Stufe des Lärmaktionsplanes für den Bereich Kassel, der vom Regierungspräsidium Kassel erstellt wurde und im Jahr 2010 in Kraft getreten ist, wurden nur Straßen ab einer Belastung von 16.400 Kfz/Tag erfasst und bewertet. Für die 2. Stufe wurde Kassel als Ballungsraum eingestuft und nun Straßen ab einer Belastung von 3.000 Kfz/Tag betrachtet. Die Lärmkartierung hierzu wurde von der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie erstellt und im Oktober 2012 veröffentlicht (www.hlug.de). Hierin werden sowohl die Friedrich-Ebert-Straße (max. 50 km/h) als auch der Straßenzug 'Königstor' (max. 30 km/h) als für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes relevante Straßen berücksichtigt.

Unabhängig hiervon gehört es zur Lärmvorsorge, bei der Ausweisung neuer Baugebiete an bestehenden Straßen durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz). Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung als ein wichtiger Planungsbelang neben anderen Belangen zu verstehen. Als Zielwerte gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', z.B. für

Allgemeine Wohngebiete	55 db(A) tags / 45 db(A) nachts
Mischgebiete	60 db(A) tags / 50 db(A) nachts
Kerngebiete	65 db(A) tags / 55 db(A) nachts

Nach allgemeiner Rechtsauffassung werden in der Regel die nachfolgend aufgeführten Grenzwerte der 16. BImSchV als Obergrenze eines Ermessensspielraums zur Bestimmung der Unzumutbarkeitsschwelle herangezogen:

Reine/ Allgemeine Wohngebiete	59 db(A) tags / 49 db(A) nachts
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	64 db(A) tags / 54 db(A) nachts

Wird im Abwägungsprozess von den Orientierungswerten und den Werten der 16. BImSchV abgewichen, sollten möglichst geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.



Lärmkartierung Hessen, Straßenlärm in db (A) - links L_{DEN} , rechts L_{Night}
Ausschnitt Kartendarstellung HLUg 2012

Grundsätzlich ist die Lärmsituation an der Friedrich-Ebert-Straße als unbefriedigend und laut zu bezeichnen.

Der Straßenzug Friedrich-Ebert-Straße zählt im betreffenden Abschnitt als klassifizierte Landesstraße (L 3420) gemäß Umgebungslärmrichtlinie zu den zu betrachtenden Hauptverkehrsstraßen.

Nach der o. g. Lärmkartierung des Landes Hessen ist es nicht auszuschließen, dass die genannten Werte sowohl an den der Friedrich-Ebert-Straße zugewandten Fassaden der (vorhandenen und/oder der geplanten) Wohngebäude im Geltungsbereich wie auch an den zum Kreuzungsbereich Westendstraße/Königstor/Luisenstraße ausgerichteten Fassaden der Sporthalle nicht eingehalten werden.

Dies betrifft hinsichtlich schützenswerter Bestandsnutzungen insbesondere die Nordostecke aber auch die Ostfassade des Wohngebäudes an der Westendstraße (Hausnummer 1 – 5) wie auch die Nord- und die Westfassade des Wohngebäudes Friedrich-Ebert-Straße 67. Hier zeigen sich deutlich die Auswirkungen der lückenhaften Straßenrandbebauung im Bereich des künftigen 'Stadtplatzes Annastraße'. An den zuvor genannten Flächen wurden Werte bis 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ermittelt.

Die Lärmbelastung durch Straßenverkehr ist daher vor dem Hintergrund der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Schaffung einer hohen Wohnqualität im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Gerade hohe nächtliche Lärmbelastungen können zu gesundheitlichen Schäden führen und sind hier besonders zu beachten.

Ein Minderungspotenzial bezogen auf die Lärmemission liegt vor allem in der

- Verbesserung der Oberflächen - bis 4 db(A),
- Reduzierung von Fahrstreifen bzw. der Fahrbahnbreite - bis 3 dB(A),
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h > 30 km/h - bis zu 2,4 dB(A).

Die Beeinflussung dieser Punkte ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht möglich. Die Umsetzung der vorgenannten Aspekte muss auf anderer Ebene erfolgen und wurde beispielsweise im Rahmen der Neugestaltung der Friedrich-Ebert-Straße berücksichtigt.

Grundsätzlich sind im Rahmen von Bauleitplanverfahren daneben aber auch mögliche bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu prüfen, die geeignet sind, die Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern (Immissionschutzmaßnahmen), wie:

- schalltechnisch optimierte Gebäudeanordnung: Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle,
- Grundrissgestaltung: Orientierung der empfindlicheren Nutzungen (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Seiten,
- technisch unterstützte Lüftungssysteme,
- passiver Schallschutz durch Maßnahmen am Gebäude (DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau').

Die vorgenannten Punkte beziehen sich auf die qualitative Ausgestaltung von Baugebieten und Bauvorhaben und sollten daher soweit möglich auch im vorliegenden Planverfahren angemessene Berücksichtigung finden.

Die vorhandene Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße wurde vor dem Hintergrund der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Schaffung einer hohen Wohnqualität (Stadtteilzentrum mit hohem Geschäfts- und Gewerbeflächenanteil und begrenztem Wohnanteil) auch bei der Straßenplanung und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/2 berücksichtigt. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Lärmaktionsplanes wurden vorab Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz geprüft.

Als Möglichkeit wird im Lärmaktionsplan die Reduzierung von Fahrstreifen bzw. der Fahrbahnbreite genannt. Durch die im Rahmen der Umgestaltung vorgesehene Bündelung in der Straßenmitte erhöht sich der Abstand zwischen Kfz-Verkehr und Wohngebäuden. Die mögliche Lärminderung wird mit 2 bis 3 dB(A) angegeben.

Da der Verkehrslärm in der Regel mit der Geschwindigkeit ansteigt, können in Abhängigkeit vom Lkw-Anteil bei gleichbleibendem Fahrbahnbelag mit einer Geschwindigkeitsreduktion von 50 km/h auf 30 km/h im innerstädtischen Bereich Reduzierungen des Mittelungspegels bis zu 2,4 dB(A) erreicht werden.

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/2 'Friedrich-Ebert-Straße – Ständeplatz bis Goethestraße' durch ein detailliertes **schalltechnisches Gutachten (LK Argus, 2012)** ermittelte Lärmbelastung durch den Straßen- und Straßenbahnverkehr ergibt für die Straßenrandbebauung im Bestand Beurteilungspegel bis zu 71,1 dB(A) am Tag und 62,4 dB(A) in der Nacht.

An dieser bestehenden Ausgangssituation ändert sich mit dem geplanten Umbau nichts Wesentliches.

An ca. 80 % der Immissionsorte kann eine Verbesserung der Lärmsituation erreicht werden. An ca. 20 % der Immissionsorte kommt es zu Erhöhungen um bis zu maximal 0,6 dB(A). Die zu erwartenden Veränderungen liegen insgesamt aber überwiegend im Bereich von lediglich 0,1 dB(A). Die maximalen Beurteilungspegel durch den Verkehr gesamt im Planungsfall liegen bei 70 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts.

Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden durch den geplanten Ausbau nicht ausgelöst, da dieser nicht in den Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV fällt. Die Gutachter begründen dies insbesondere damit, dass mit dem geplanten Ausbau der Friedrich-Ebert-Straße weder eine Leistungssteigerung noch ein erheblicher baulicher Eingriff in die verkehrliche Struktur der Straße verbunden sind.

Die Stadt hat aber zur Verbesserung der gutachterlich dargestellten Situation einen nach den Forderungen des Lärmaktionsplanes als lärmindernd anerkannten Ober-

flächenbelag in der Friedrich-Ebert-Straße verwendet. Das schalltechnische Gutachten weist ergänzend darauf hin, dass auch mit dem Wegfall des gepflasterten Gleiskörpers – der bisher als Ausweichfahrstreifen genutzt wurde – eine (nicht rechnerisch erfasste) Lärminderung verbunden sein wird.

Auf der Grundlage der Gutachten-Ergebnisse wird für den größten Teil der von der Umgestaltung betroffenen Menschen von einer geringen Verbesserung der Lärmsituation auszugehen sein, während für einen kleinen Teil auch geringfügige Verschlechterungen möglich sind.

Vor dem Hintergrund der hohen Ausgangsbelastung ist die Zunahme der Pegel an einzelnen Gebäuden kritisch zu bewerten, die Reduzierung der durchschnittlichen Immissionswerte führt aber insgesamt zu positiven Auswirkungen in Bezug auf die Lärmsituation. Ausgehend von den Ergebnissen des Gutachtens sollte bei zukünftigen Bebauungsplan-Verfahren für an die Friedrich-Ebert-Straße angrenzende Bebauung davon ausgegangen werden, dass passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind. Dies gilt in besonderem Maße für schutzbedürftige Nutzungen – vor allem Wohnnutzung.

Unabhängig von möglichen Bebauungsplan-Festsetzungen wird den Gebäudeeigentümern an der Friedrich-Ebert-Straße empfohlen, bei Instandsetzungs- und Umbauarbeiten an ihren Gebäuden auf die Lärmbelastung der Straße durch Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster und lärmreduzierende Fassaden zu reagieren. Neben der primären Forderung nach einer auf die Lärmsituation reagierenden Grundrissgestaltung ist ein ausreichender Lärmschutz an den betroffenen Fassadenseiten ansonsten durch bauliche Maßnahmen entsprechend der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' zu planen und auszuführen. Zu diesem Zweck wäre aus den zu ermittelnden Außenlärmpegeln der jeweilige Lärmpegelbereich (I – VI) abzuleiten, der nach DIN 4109 wiederum Grundlage für das resultierende Maß der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Kombination aus Fenster, Türen, Wand und ggf. nach außen führende Belüftungseinrichtungen) ist.

Zu ergänzen ist dies auch für den Außenbereich von Wohnungen. Auch hier ist möglichst ein Tagpegel von weniger als 59 dB(A) direkt durch Grundrissanordnung oder indirekt durch bauliche Maßnahmen zu erzielen.

Sportlärm

Als weitere Lärmquelle mit gegebenenfalls relevanten Auswirkungen auf die Planung ist auch die Sporthalle mit den hier stattfindenden Veranstaltungen bzw. den resultierenden Geräuschen durch technische Einrichtungen und Geräte, durch die Sporttreibenden, durch die Zuschauer und sonstigen Nutzer sowie durch Verkehr und Parkplätze im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Grundlage für die Beurteilung ist die 18. BImSchV ('Sportanlagenlärmschutzverordnung'), im vorliegenden Fall insbesondere die hier vorgegebenen tageszeitabhängigen Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Allgemeinen Wohngebieten (WA) bzw. in Kerngebieten (MK) und Mischgebieten (MI):

	WA	MI / MK
tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A)	60 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A)	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)	45 dB(A)

Die genannten Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Definitionen:

tags:	an Werktagen 6.00 bis 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 22.00 Uhr,
nachts	an Werktagen 0.00 bis 6.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen 0.00 bis 7.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr,
Ruhezeit	an Werktagen 6.00 bis 8.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr.

Für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen können entsprechend der 18. BImSchV die zuvor genannten Immissionsrichtwerte in begrenztem Umfang - zzgl. 30 dB(A) tags und zzgl. 20 dB(A) nachts - überschritten werden.

Im Falle der Königstor-Sporthalle ist von einem 7-Tage-Betrieb auszugehen.

Sie wird montags bis freitags von einigen Schulen jeweils vormittags (ab 8 Uhr) und von mehreren Vereinen am Nachmittag und am Abend (bis 22 Uhr) genutzt.

Aufgrund der Abmessungen und wegen der vorhandenen Tribüne mit 640 Sitz- und 240 Stehplätzen ermöglicht die Zweifeld-Sporthalle auch die Durchführung größerer und publikumswirksamer Sportereignisse. Diese - hinsichtlich der Lärmthematik als relevanter Maßstab für eine Beurteilung zugrunde zu legende Veranstaltungen - finden zum größten Teil am Wochenende (auch ganztags) statt. Hierzu gehören vor allem im Winterhalbjahr der regelmäßige Handball-Spielbetrieb und diverse Turniere (z.B. Fußball, Hockey) sowie einzelne über das ganze Jahr verteilte Sonderveranstaltungen (z.B. Boxen, Tanzen).

Die Veranstaltungen erreichen häufig eine Stärke von bis zu 300 Personen (Sportler und Zuschauer), volle Ränge sind dagegen eher die Ausnahme.

Derzeit ist eine Belegung der Sporthalle an Samstag- und Sonntag-Vormittagen aufgrund der sportlichen Situation der betreffenden Vereine überwiegend nicht erforderlich, kann aber für die Zukunft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ähnlich stellt sich die Situation im Abendbereich dar. Insbesondere sonntags ist die Stadt bemüht, die Hallennutzung auf einen Zeitraum bis 20 Uhr zu begrenzen, doch gibt es immer wieder auch Veranstaltungen, die darüber hinausgehen (bis 22 Uhr).

Verschiedene Maßnahmen und Vorkehrungen hinsichtlich des aktiven Lärmschutzes sind zur Minimierung der schädlichen Umwelteinwirkungen auf der Betreiberseite zu prüfen. Sie können betreffen:

- technische Gebäudeausstattung (Lautsprecheranlagen und ähnliche Einrichtungen: Positionierung und Ausrichtung, Einsatz von Schallpegelbegrenzern),
- bauliche Maßnahmen am Gebäude (Verwendung lärmgeminderter oder lärm-mindernder Ballfangzäune, Bodenbeläge, Schallschutzwände und -wälle),
- betriebliche und organisatorische Maßnahmen (Gestaltung An- und Abfahrtswege und Parkplätze / Vorkehrungen, damit Zuschauer keine übermäßig lärm-zeugenden Instrumente wie pyrotechnische Gegenstände oder druckgasbetrie-bene Lärmfanfaren verwenden).

Aufgrund der insgesamt nur geringen zur Verfügung stehenden Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld der Sporthalle - die Parkplätze unter der Sporthalle sind hierbei als gänzlich unproblematisch zu beurteilen - erscheint das Maß des Parklärms kaum signifikant für eine erhebliche Beeinträchtigung zu sein.

Insbesondere hinsichtlich Beschränkungen der Betriebszeiten sind der Schutz der Nachbarschaft und eine sinnvolle Sportausübung gegeneinander abzuwägen. Dabei ist die Häufigkeit einer möglichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte (regelmäßig oder selten) als wesentlicher Faktor zu berücksichtigen.

Auch für seltene Ereignisse und einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen im Zusammenhang mit seltenen Ereignissen räumt die 18. BImSchV in begrenztem Umfang die Möglichkeiten einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für tags bzw. nachts um bis zu 10 db(A) bzw. 20 db(A) ein.

2.9 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes schließt unmittelbar an den seit September 2013 rechtsverbindlichen **Bebauungsplan Nr. I/2** für die Friedrich-Ebert-Straße im Bereich zwischen Ständeplatz und Goethestraße an.

Um die geplante Straßen-Neugestaltung rechtlich umzusetzen, wurde für den östlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße (L 3420) ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan schafft auf planungsrechtlicher Grundlage das erforderliche Baurecht für den begonnenen Ausbau.

Inhaltlich basiert der Bebauungsplan auf der parallel erarbeiteten Entwurfsplanung. Er setzt die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen wesentlichen Inhalte dieser Entwurfsplanung fest.

Die weitere Detaillierung erfolgte im Zuge der nachfolgenden Straßenplanung.

Der Bebauungsplan macht keine planungsrechtlichen Aussagen zu den an den Straßenraum angrenzenden Siedlungsflächen. Er berücksichtigt aber die entstehenden Wechselbeziehungen (z.B. das Thema Lärm).



Planzeichnung B-Plan I/2, unmaßstäblicher Ausschnitt

Die Planungsinhalte des vorgenannten Planes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes II/12 nicht betroffen.

2.10 Satzungen

Für den Geltungsbereich sind darüber hinaus rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die **Abwassersatzung** (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und –Gebührensatzung) vom 20.06.2011. Mit der Satzung wird die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem begründet.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur hiervon abweichenden Regenwasserversickerung wäre bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Auch die **Abfallwirtschafts- und gebührensatzung** (Satzung der Abfallwirtschaft im Gebiet der Stadt Kassel) vom 05.11.2001 (zuletzt geänderte Fassung vom 09.11.2009) enthält Vorgaben, die in nachfolgenden Verfahren, Planungen und bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen sind.

Insbesondere wird auf die hier enthaltenen Vorgaben zur Errichtung von Abfallbehälterstandorten in § 18 'Standorte von Abfallbehältern' hingewiesen. Diese beziehen sich u.a. auf die Anordnung der Abfallbehälterstandorte, deren Entfernung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und deren Zugänglichkeit sowie die baulichen Anforderungen (hier vor allem die erforderlichen Abmessungen der einzelnen Containergrößen).

Die sog. '**Stellplatzsatzung**' (vom 01.03.2004, in der Fassung der 1. Änderung vom 27.05.2013) regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe und Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) wird hingewiesen.

Insbesondere ist bei Neubauvorhaben die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Stellplätze und Abstellplätze herzustellen. Im Bestand kann dieser Nachweis für die Wohngebäude Friedrich-Ebert-Straße 67 und Westendstraße 1 – 5 nicht gewährleistet werden.

Weiterhin ist (ergänzende Festsetzungen) zu beachten, dass für Rollstuhlfahrer ausreichend geeignete Pkw Stellplätze und für Fahrräder Abstellplätze in einer vorgegebenen Anzahl zu schaffen sind.

Die **Baumschutzsatzung** (vom 19.05.2008) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Im Landschaftsplan für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung bestehen, und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

- Erhaltung / nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Gliederung / Pflege des Stadtbildes,

- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung / Verbesserung des Stadtklimas,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere.

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf ihren privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in der Stadt. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig.

Auf dieser Grundlage befindet sich im Geltungsbereich eine Vielzahl schutzwürdiger Bäume (Laubbäume ab 80 cm, Nadelbäume ab 100 cm Stammumfang in 1 m Höhe).

Entsprechend § 3 (2) Nr. 2 der Satzung sind Bäume in öffentlichen Grünanlagen, auf Friedhöfen, auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, an Gewässern und auf städtischen Flächen, soweit sie sich nicht in privater Nutzung befinden, aus dem Geltungsbereich dieser Satzung ausgenommen. Ihr Erhalt und Schutz hat daher im Sinne von § (2) Nr. 3 der Satzung bis zu dem Zeitpunkt, wo die sog. 'Planreife nach § 33 BauGB' erreicht ist, durch anderweitige Schutzvorschriften, insbesondere solche des Naturschutzrechts, des Denkmalschutzrechts sowie durch Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erfolgen. Dies bedeutet insbesondere, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in vollem Umfang zur Anwendung käme, d.h. alle Eingriffe in den Gehölzbestand bedürften vorab einer naturschutzrechtlichen Genehmigung.

3. Bestand

3.1 Städtebauliche Situation, Geschichte und Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich an einer 'städtebaulichen Bruchkante' zwischen der Innenstadt / innenstadtnahen Erweiterungsbereichen und den gründerzeitlich geprägten Stadterweiterungsgebieten aus der Zeit um 1900 und ist auf die Friedrich-Ebert-Straße ausgerichtet.

Diese ist gesäumt von einer unterschiedlichen, meist straßenbegleitenden Bebauung, die überwiegend traufständig ist - in einem Teilbereich jedoch auch giebelständig (mit einer kammartigen Baustruktur). Die Bebauung ist im Durchschnitt viergeschossig, einzelne Gebäude sind jedoch auch deutlich höher (bis max. 10 Geschosse, Friedrich-Ebert-Straße 25).

Mit der heterogenen Randbebauung aus der Zeit seit etwa 1870 bietet die Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße einen Querschnitt, der im Bereich des Plangebietes allerdings vorwiegend durch die Bauten aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg und nicht durch die Bauten der Gründerzeit geprägt ist. Der überwiegende Teil der prägenden Baustruktur ist zwischen 1950 und 1960 entstanden.

Über eine weite Strecke im betreffenden Teilabschnitt ist die Friedrich-Ebert-Straße bestimmt durch die überbreite Fahrbahnfläche, den ungegliederten Straßenraum und die fehlende Begrünung.



Luftbild (Quelle: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Die Friedrich-Ebert-Straße (ursprünglich Hohenzollernstraße) ist neben der parallel verlaufenden Wilhelmshöher Allee als die zentrale Achse im Westen der Stadt Kassel angelegt worden.

Eine Reihe von städtebaulichen und architektonischen Akzenten verdeutlicht, dass sie schon zu Beginn des 20. Jahrhunderts von wesentlicher Bedeutung für die Stadtentwicklung war. Dies änderte sich auch durch die Kriegszerstörung nicht.

Zahlreiche bedeutende Bauten aus der Nachkriegsmoderne der 1950er Jahre belegen die ungebrochene Dynamik der Friedrich-Ebert-Straße. Ein wesentliches Kenn-

zeichen ist von Beginn an die Mischung aus Geschäfts- und Wohnnutzung und öffentlichen Einrichtungen. Auch die Straßenbahn fährt hier bereits seit 1899.

Ein Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Annastraße – Westendstraße' bildet den Kern des Plangebietes in seiner nördlichen Hälfte. Der Straßenzug Friedrich-Ebert-Straße selbst unterliegt keinem Denkmalschutz, manche Gebäude sind aber als Kulturdenkmäler erfasst. In ihrem Verlauf ist die Straße jedoch sowohl Teil der zuvor genannten Gesamtanlage als auch Teil der Gesamtanlage 'Vorderer Westen'. Die durch den 'Licht, Luft, Sonne'-Städtebau der 1950er Jahre aufgelöste Blockstruktur findet sich in Teilen nördlich und südlich der Friedrich-Ebert-Straße. Der städtebauliche Zusammenhang erschließt sich allerdings nur auf den zweiten Blick.



Bebauung am sog. Badoglio-Hügel und
(nach der Fertigstellung)



die kammartige Baustruktur gegenüber
(heute)

Nach der Kriegszerstörung 1943 wurde für die Neubebauung der natürliche Geländeverlauf zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Luisenstraße massiv verändert – ein Plateau entstand im Abschnitt der beiden Hochhäuser und schließt den Spielplatz mit ein. An der Westendstraße und an der Luisenstraße ergaben sich in der Folge Böschungen mit einem Höhenunterschied von 6,50 m bzw. 8,50m.



Karte Kassel (Neumann) 1878
(Quelle: Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation / Stadtmuseum Kassel)

An diesem Standort befand sich die alte Stadtkaserne Kassels – Anfang des 19. Jh. gebaut, im 2. Weltkrieg zerstört und heute nicht mehr im Stadtgrundriss erkennbar. Im aufgeschütteten Gelände sind auch die Trümmerschuttreste der alten Kaserne zu vermuten.

3.2 Stadtgestalt heute und aktuelle Nutzungen

Die Friedrich-Ebert-Straße ist als lineares Stadtteilzentrum zu bezeichnen. Der vergleichsweise hohe Anteil an inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften ist eine besondere Qualität. Im Abschnitt zwischen Westendstraße und Annastraße hat sich zudem eine stadtbekannte Kneipenszene etabliert.

Wohnen

Der Bereich 'Grüne Banane' ist geprägt von der als Ensemble geschützten Wohnbebauung der 1950er Jahre beiderseits der Friedrich-Ebert-Straße und damit auch für das hier betroffene Plangebiet (derzeit hier insgesamt etwa 120 Wohneinheiten).

Das dem Städtebau dieser Zeit zugrunde liegende Prinzip 'Licht, Luft und Sonne' müsste heute noch durch 'Grün' ergänzt werden. Rund 60 Jahre nach der ursprünglichen Bebauung haben sich die Abstandsflächen der damaligen Zeit an vielen Stellen – insbesondere auch innerhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes – in regelrechte Parkanlagen entwickelt.

Das Quartier südlich der Friedrich-Ebert-Straße wird dominiert von den beiden 9-geschossigen Hochhausscheiben der GWH (zusammen ca. 100 Wohneinheiten). Die als Solitäre gebauten Laubenganghäuser sind mit ihrer charakteristischen sägezahnartigen West-Fassade nicht nur typisch für die Architektur der damaligen Zeit, sondern prägen auch heute noch aufgrund ihrer Höhe von über 24 m das Stadtbild maßgeblich.



Ansichten der Hochhäuser Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69

Zum Plangebiet gehört außerdem die viergeschossige Wohnbebauung Westendstraße 1 - 5 (zusammen ca. 20 Wohneinheiten), wo die Eigentümerin – ebenfalls GWH – im Erdgeschoss 2013 eine auf das Quartier ausgerichtete Tagespflegestation etabliert hat.

Sonstige Nutzungen: Gastronomie und Einzelhandel, Freie Berufe

Die Erdgeschosszone entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist innerhalb des Plangebiet-Abschnittes (jedoch außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches) fast vollständig durch Gastronomiebetriebe und Einzelhandelsgeschäfte belegt.

Sowohl der hier ansässige Einzelhandel als auch die Kneipen/Clubs haben einen gesamtstädtischen Wirkungsbereich bzw. ziehen auch Gäste aus dem Umland an.

Am Wochenende und vor allem auch zu besonderen Anlässen (z.B. Großereignis Fußball-WM) entstehen gerade durch die 'Partymeile Friedrich-Ebert-Straße' Konflikte zu den umliegenden Wohnlagen.

Die ursprünglich in den Obergeschossen für Wohnnutzung konzipierten Häuser an der Friedrich-Ebert-Straße werden heute zu einem großen Anteil auch von freien Berufen genutzt. Dies betrifft neben den Kopfbauten der nördlichen Straßenseite auch die komplette südliche Straßenseite im Nahbereich der hier vorliegenden Planung. Hier haben sich außer Arzt- und Krankengymnastikpraxen auch Steuerberater, Rechtsanwälte und verschiedene kreative Berufe (wie Grafik- und Werbeagenturen) niedergelassen.

Öffentliche Gebäude

Neben der markanten Wohnbebauung sind vor allem zwei sehr verschiedene öffentliche Gebäude für den Geltungsbereich wichtig:

Die 1966 eingeweihte **Sporthalle am Königstor** (Postanschrift: Luisenstraße 2) befindet sich am südlichen Rand innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches.

Die Sporthalle wird von folgenden Schulen genutzt: Luisenschule, Königstorschule, Albert-Schweitzer-Schule, Jakob-Grimm-Schule und Engelsburg.

Das Gebäude wird voraussichtlich ab 2017 saniert. Gegebenenfalls wären dann auch lärmtechnische Aspekte zu berücksichtigen (vgl. Kap. 2.8).

Das etwa 13,75 m hohe Gebäude (bezogen auf Niveau Luisenstraße) steht am Fuß bzw. im Hang des durch Kriegstrümmer entstandenen 'Badoglio-Hügels' auf dem Gelände der ehemaligen Stadtkaserne. Unter der Sporthallenebene befindet sich an der Westendstraße auf Straßenniveau der Zugang zu einer Gaststätte (Gasträum < 100 m²), welcher 3 x 2 Kegelbahnen angegliedert sind. Von der Luisenstraße aus ist eine erdgeschossige Stellplatzanlage mit insgesamt 31 Stellplätzen erreichbar.

Während im 'normalen Wochenbetrieb' keine Stellplatz-Probleme auftauchen, ist bei größeren Veranstaltungen das Parkplatzangebot aus Sicht von Anwohnern jedoch regelmäßig nicht ausreichend. Von Seiten der betroffenen Sportvereine erscheint die Situation jedoch unproblematisch.

Nach der Stellplatzsatzung wären je 50 m² Hallenfläche 1 Stellplatz (ca. 900 m² Hallenfläche > 18 Stpl.) und zusätzlich je 10 Besucherplätze 1 Stellplatz (840 Plätze > 84 Stpl.) nachzuweisen. Im Bestand sind ca. 75 – 80 Stellplätze vorhanden, die jedoch nicht ausschließlich der Hallennutzung zur Verfügung stehen. Auf dem Parkplatz vor der südlichen Hallenseite wie auch im Seitenstreifen in der Westendstraße können jeweils 23 Pkw (im öffentlichen Raum) abgestellt werden.

Die Stellplätze im 'untergeschobenen' Parkdeck sind zum überwiegenden Teil an Nutzer aus dem nahen Umfeld vermietet, montags bis freitags jeweils bis 17 Uhr.

An der Nord- und Westseite der Sporthalle sind jeweils Treppenaufgänge angeordnet, die eine Verbindung zu dem höher gelegenen Spielplatz und weiter zur Friedrich-Ebert-Straße herstellen. Auf den zum Hang orientierten abgewandten Hallenseiten befinden sich unattraktive, dunkle und für die Öffentlichkeit kaum einsehbare Bereiche, die durch erhöhte Sicherheitsmaßnahmen vor unbefugtem Zutritt geschützt wurden. Hier sind auch Neben-/Notausgänge angeordnet.

Frühere Probleme durch auftauchenden Vandalismus oder durch die Tatsache, dass sich hier zeitweise die ungeliebte Trinkerszene getroffen hat, haben sich in der jüngsten Vergangenheit (durch Verlagerung) reduziert.

Auch wenn die Königstorphalle aufgrund des Alters nicht mit modernen Hallen mithalten kann, ist sie technisch in Ordnung.



Königstorhalle

Auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der Luisenstraße und damit außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das markante dreigeschossige Gebäude der **Königstorschule**.

Die an exponierter Stelle stehende und von 1890 -1892 als Doppelgebäude aus gelben und roten Klinkern errichtete Schule (Gebäudehöhe von ca. 14,30 m (Traufhöhe bei ca. 9,80 m) ist ein aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen geschütztes Kulturdenkmal nach § 2 (1) HDSchG.



Straßenansicht von Osten

Hofansicht von Westen
(Quelle: www.koenigstorschule.de)

Die ursprüngliche Symmetrie des Schulkomplexes ist nicht mehr erhalten - der Flügel an der Luisenstraße und die Turnhalle wurden im 2. Weltkrieg so stark zerstört, dass sie nicht wieder aufgebaut wurden.

3.3 Sekundäre bauliche Strukturen

Der Städtebau der 1950er Jahre hat sich weiterentwickelt. Vor allem die Bebauung südlich der Friedrich-Ebert-Straße hat im rückwärtigen Bereich eine zweite untergeordnete bauliche Struktur (als notwendige Funktionszone) - überwiegend aus Nebenanlagen - erhalten, die von der bisher namenlosen Straße erschlossen wird. Hier wurde ein hohes gestalterisches Verbesserungspotenzial festgestellt.

Neben einer Reihe von eingeschossigen Garagen bilden Nebenräume und Lager – z. T. mit darüber liegenden Terrassen – und auch ein mehrgeschossiges Nebengebäude eine fast durchgängige 'zweite Fassade'.

3.4 Eigentumsstruktur

Die aktuellen Besitzverhältnisse eröffnen Potenziale für städtebauliche Veränderungen, weil bedeutsame Flächenanteile verfügbar sind oder Eigentümern (insbesondere GWH) gehören, die grundsätzlich einer Neugestaltung positiv gegenüber stehen. An einigen Stellen stößt die Idee 'Grüne Banane' an Grenzen und ist von der Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern abhängig.

Die Stadt Kassel hat in ihrem Eigentum neben den öffentlichen Verkehrsflächen (Friedrich-Ebert-Straße und südl. Parallelerschließung, Westendstraße und Luisenstraße) auch die Flächen am 'Motzberg' (einschl. Fußweg und Böschungen sowie Sporthalle am Königstor).

Die beiden Hochhäuser (Friedrich-Ebert-Straße 67 / 69) und die Gebäude Westendstraße 1 – 5 befinden sich im Eigentum der GWH.

3.5 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet reicht am nördlichen Rand bis an die Friedrich-Ebert-Straße, im Straßennetz der Stadt Kassel als Hauptverkehrsstraße kategorisiert.

Die Verkehrsbedeutung ist hier jedoch geringer als in den parallelen Straßenzügen Wilhelmshöher Allee und Breitscheidstraße/Kölnische Straße.

Im Abschnitt bis zum Karl-Marx-Platz ist die Friedrich-Ebert-Straße als klassifizierte Landesstraße (L 3240) von übergeordneter Bedeutung auch für den motorisierten Verkehr. Das Verkehrsaufkommen beträgt bis zu 17.600 Kfz/Tag (Verkehrserhebung Sept. 2008). Es gilt Tempo 50.

Aus der derzeit noch laufenden Straßenumgestaltung – geplante Fertigstellung bis Ende 2015 – ergeben sich auch Impulse für das Plangebiet (vgl. Kap. 3.5.1)

Nicht zuletzt wegen des Verschwenkens im Einmündungsbereich am Königstor ist die Luisenstraße als Wohngebietserschließung für Autofahrer eher von geringerer Bedeutung ist. Aufgrund der hier ansässigen öffentlichen Einrichtungen – neben der Königstorchhalle und der Königstorschule – sind im weiteren Verlauf auch noch der Evangelische Kindergarten, die Kreuzkirche und die Luisenschule zu nennen – kommt es dennoch tageszeitenabhängig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen.

Die das Plangebiet ansonsten tangierenden Straßen – Westendstraße sowie die nahe gelegene Westenburgstraße – haben den Charakter innerstädtischer Wohnstraßen, hier gilt grundsätzlich Tempo 30.

Südlich der Friedrich-Ebert-Straße gibt es darüber hinaus eine untergeordnete Erschließung 'in zweiter Reihe'. Die Straße (Flurstück 88/20) stellt eine durchgängige – auch Kfz-taugliche – Verbindung von der Westendstraße bis zur Westenburgstraße dar und befindet sich in kommunalem Eigentum.

Ruhender Verkehr

Im gesamten Planungsbereich sind die Parkplätze entweder privat zugeordnet oder sie werden als öffentliche Parkplätze bewirtschaftet.

Im und am öffentlichen Straßenraum

Mit der Umgestaltung der Friedrich-Ebert-Straße werden die längs angeordneten Parkplätze (gegliedert durch Bäume) höhengleich zum dann verbreiterten Gehweg hergestellt und durch einen Materialwechsel gestalterisch abgesetzt. Die Anzahl der Parkplätze bleibt im Bereich des Plangebietes fast unverändert, wird sich aber durch die Umgestaltung im Gesamtverlauf um etwa 30 Parkplätze erhöhen. Hierbei entsteht auch eine Ladezone, die zeitweise zum Parken genutzt werden kann.

Im nördlichen Straßenrandbereich der südlichen Parallelerschließung befinden sich derzeit noch 11 öffentliche Parkplätze.

Im nördlichen Abschnitt der Westendstraße gibt es nach der Umgestaltung ebenfalls Längsparkstände in Parkbuchten, Bäume gliedern den Längsparkstreifen.

Im Umfeld der Sporthalle existieren gleich mehrere Abstellmöglichkeiten: auf der östlichen Hallenseite befindet sich ein Schrägparkstreifen an der Westendstraße (mit ca. 23 Plätzen), südlich der Halle eine Parkplatzanlage im Kreuzungsbereich Luisenstraße/Königstor. Eine weitere Parkplatzanlage ist unter dem Gebäude ebenerdig erreichbar. Die zuletzt genannten Parkplätze sind nur an Werktagen überwiegend bis 17 Uhr vermietet, stehen am Wochenende also der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Private Anlagen innerhalb der Baustruktur

Die vorhandenen privaten Stellplätze und Garagen werden fast ausschließlich von der rückwärtigen Verbindungsstraße (südliche Parallelerschließung) erschlossen. Bezogen auf die Kapazität im Geltungsbereich ist nur die Reihe der Senkrechtparkstände relevant (11 Stellplätze, GWH).

Hinzu kommen am Haus Friedrich-Ebert-Straße 69 (also außerhalb des Geltungsbereiches) weitere 22 Stellplätze - 10 Garagen im Gebäude und bisher etwa 12 Stellplätze, die über eine Zufahrt von der Westenburgstraße angefahren werden können. Mit dem Neubauvorhaben Westenburgstraße 1A sind diese zuletzt genannten 12 Stellplätze entfallen und es sind stattdessen 8 weitere Garagenstellplätze und 5 neue Stellplätze entstanden.

ÖPNV

Die Friedrich-Ebert-Straße wird von drei Straßenbahnlinien bedient. Aus der Innenstadt kommend werden neben dem Bahnhof Wilhelmshöhe vor allem die Stadtteile Vorderer Westen, Wilhelmshöhe und Kirchditmold mit Fahrtzeiten bis max. 10 Minuten erreicht. Die Linien verkehren jeweils im 15-Minuten-Takt. Damit ist die Linieneinführung eine wesentliche Alternativroute zur Wilhelmshöher Allee.



Ausschnitt Netzplan der KVG, Stand 12/2014

Im Plangebiet befindet sich die Haltestelle 'Annastraße', deren Erreichbarkeit durch die vorhandene Lage in der Fahrbahnmitte bisher nicht optimal war und die Benutzerfreundlichkeit einschränkte.

Im Rahmen der Umgestaltung der Friedrich-Ebert-Straße wird nun die Haltestelle in die Achse des Grünzugs verlegt. Der Haltestellenbereich wird als Bindeglied zwischen den Freiflächen nördlich und südlich der Friedrich-Ebert-Straße entwickelt.

Fuß- und Radverkehr

Wegen des fast höhengleichen Verlaufs stellen sowohl die Friedrich-Ebert-Straße wie auch der Straßenzug Königstor/Luisenstraße eine unverzichtbare Verbindung zwischen einigen westlichen Stadtteilen und der Innenstadt dar. Die Friedrich-Ebert-Straße hat auch aufgrund ihrer Einkaufsmöglichkeiten eine wichtige Bedeutung für Fußgänger und Radfahrer.

Eine separate Radwegführung ist bisher nicht vorhanden, der Radverkehr wird sowohl in der Friedrich-Ebert-Straße wie auch im Straßenzug Königstor/Luisenstraße auf der Fahrbahn geführt, was vor allem in der Friedrich-Ebert-Straße häufig zu Konfliktsituationen führt. Im Hinblick auf die Nutzungen im Umfeld bestehen gerade hier auch wichtige Querbezüge, die Einfluss nehmen auf das Verhalten von Radfahrern und Fußgängern.

Wegen des beidseitigen Geschäftsbesatzes besteht zusätzlich ein starkes Überquerungsbedürfnis. Gesicherte Überquerungsmöglichkeiten sind nur an den signalisierten Knotenpunkten und an den Haltestellen vorhanden. Dazwischen wird die Fahrbahn jeweils häufig frei überquert. Eine Verbesserung dieser Situation soll mit der anstehenden Umgestaltung (Konzept 'Boulevard', vgl. Kap.3.5.1) erreicht werden.



Schulwegeplan für die Königstorschule (Ausschnitt), Stadt Kassel, 2012

Schulwegeplanung

Weil sich das Plangebiet vollständig im Einzugsbereich der Grundschule am Königstor befindet, ist für die weitere Planung auch die Schulwegesicherheit von Belang. Das Einzugsgebiet reicht in nördlicher Richtung bis über die Kölnische Straße hinaus, in östlicher Richtung bis zur Fünffensterstraße, in südlicher Richtung bis zur Wilhelmshöher Allee und in westlicher Richtung bis über die Querallee hinaus.

Der Fußweg im Bereich der Grünfläche zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Luisenstraße stellt einen wesentlichen Baustein im Schulwegenetz dar.

Für die Querung über die Friedrich-Ebert-Straße ist demnach der beampelte Übergang an der Annastraße vorgesehen. An der Luisenstraße wurde nach der Straßen-Erneuerung vor einigen Jahren ein Zebrastreifen eingerichtet.

Topografie und Treppen – Barrierefreiheit

Während das Plangebiet in Ost-West-Richtung ohne größere Steigungen durchquert werden kann, stellen die topografischen Gegebenheiten mit einem Höhenunterschied von 9 - 10 m zwischen Luisenstraße und 'Motzberg-Plateau' bzw. Friedrich-Ebert-Straße schwierige Voraussetzungen im Hinblick auf eine barrierefreie Erschließung in Nord-Süd-Richtung dar.

Es gibt derzeit nur einen durchgehenden Fußweg ohne Treppen, aber auch hier ist aufgrund der Steigung eine Barrierefreiheit nicht gegeben. So weist der auch im Schulwegeplan enthaltene Fußweg von der Luisenstraße zur Friedrich-Ebert-Straße im südlichen Abschnitt eine Steigung von etwa 11 % auf. Das verwendete Kleinpflaster erschwert die Begehbarkeit zusätzlich, vor allem auch für ältere Menschen.

In dieser Hinsicht problematisch sind auch die Erschließung und das nahe Umfeld der in den Hang des 'Motzbergs' gebauten Königstor-Sporthalle.

3.5.1 Umgestaltung Friedrich-Ebert-Straße

Für die Friedrich-Ebert-Straße bestand seit längerer Zeit das Ziel, diese durch eine Aufwertung als Quartierszentrum zu stärken und der zunehmenden Verödung des Stadtraumes, den Leerständen und dem sozialen Niedergang entgegenzuwirken.

Unter dem Oberziel 'Verbesserung der städtebaulichen Qualität für Bewohner, Kunden und Gäste' (als Boulevard gestalteter attraktiver Straßenraum mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität) werden nun mit der aktuell laufenden Umgestaltung folgende straßenräumlich relevanten Punkte realisiert:

- Stärkung des innerstädtischen Wohnens entsprechend der Bedeutung des Straßenzuges als Lebensader für angrenzende bevölkerungsreiche Wohnquartiere;
- Stärkung der Geschäftsfunktion durch eine attraktive Straßenraumgestaltung und gute verkehrliche Erreichbarkeit (Verbesserung/Aufwertung Haltestellenbereiche, mehr Parkplätze, separate Führung des Radverkehrs, breitere Gehwege);
- Angemessene Berücksichtigung der verkehrlichen Funktionen der Straßenräume.
- Attraktivitätssteigerung des Straßenraumes durch Erneuerung der Infrastruktur mit angemessen hochwertigen Materialien;
- Entwicklung eines einprägsamen Images als übergeordnetes Gestaltungsmotiv und Alleinstellungsmerkmal;
- Umsetzung der 'Allee-Idee' durch Pflanzung von fast 80 neuen Bäumen

Der östliche Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße (zwischen Ständeplatz und Einmündung Goethestraße), für den ebenfalls ein Entwurfsplanungsprozess mit begleitenden Beteiligungsschritten vorangetrieben wurde, befindet sich gerade in der Umsetzung und soll bis Ende 2015 abgeschlossen sein. Er umfasst auch den Teil, der sich im Bereich 'Grüne Banane' befindet.

Die Neugestaltung wird sich - vor allem durch die geplante Verlegung der Haltestelle 'Annastraße' in die Achse des zu entwickelnden Grünzuges und die Ausbildung als barrierefreie Kap-Haltestelle - positiv bis in das Plangebiet hinein auswirken.

3.6 Natur und Umweltschutz / Freiraumsituation

3.6.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Der Geltungsbereich erstreckt sich über rund 175 m in Nord-Süd-Richtung und weist an der südlichen Grenze (Luisenstraße) eine Ausdehnung von rund 135 m in West-Ost-Richtung auf.

Das Gelände fällt deutlich von Nord nach Süd. Die Friedrich-Ebert-Straße als nördliche Begrenzung verläuft annähernd hangparallel in einer Höhenlage um ca. 181 bis 182 m üNN mit leichtem Anstieg in westlicher Richtung. Auch die Luisenstraße verläuft etwa höhengleich, allerdings rund 9 - 10 m tiefer in einer Höhenlage um 172- 173 m üNN.

Das Plangebiet würde damit (theoretisch) eine durchschnittliche Steigung von ca. 5 bis 6 % aufweisen.

Da im Zuge der Bebauung der 1950er Jahre zum Teil deutlich in die Topografie eingegriffen wurde, liegt die Steigung in Teilabschnitten jedoch wesentlich darüber. Der Fußweg von der Luisenstraße auf den sog. Badoglio-Hügel steigt beispielsweise mit mehr als 11 % an. Der Höhenunterschied an der künstlich geschaffenen Geländekante beträgt im Böschungsbereich oberhalb der Luisenstraße etwa 8 m.

Geologie und Boden, Altablagerung 'Motzberg'

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Aus Luftbildern ist erkennbar, dass die frühere Stadtkaserne und damit fast das gesamte Plangebiet zerstört wurden. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde nach Auswertung von detaillierten Luftbildern ein Verdachtspunkt am östlichen Rand des Flurstücks 71/3 unmittelbar vor der Westfassade des Hauses Friedrich-Ebert-Straße 65 identifiziert und koordinatenmäßig erfasst. Vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ist eine Überprüfung dieses Punktes erforderlich.

Auch im restlichen Plangebiet muss – so die zuständige Kampfmittelräumdienststelle des Regierungspräsidiums Darmstadt – grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden.

Für die Geländemodellierung wurde bis etwa 1950 der angefallene Trümmerschutt verwendet. Dies betrifft die Fläche südlich der Verbindungsstraße Westendstraße/Westerburgstraße bis zur Luisenstraße, insgesamt etwa 13.000 m². Die Auffüllung wird in der Altablagerungs-Datenbank des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Schlüsselnummer 611.000.032-000.008 'Motzberg, Kassel' geführt.

Stellenweise muss mit einer Mächtigkeit von 8 – 9 m gerechnet werden. Lediglich die Königstor-Sporthalle ist hiervon ausgenommen, sie steht etwa auf dem ursprünglichen Niveau.

Die Beschaffenheit des damals massiv veränderten Plangebietes ist im weiteren Verlauf zu berücksichtigen. Aus diesem Grund hat die Stadt Kassel im September 2014 eine orientierende Bodenuntersuchung zu den beiden Aspekten Stabilität und Umweltrisiko bei der Geonik-GmbH (Kassel) beauftragt. Das Gutachten wurde im Januar 2015 in seiner endgültigen Fassung fertiggestellt.

Die hierzu erforderlichen Bohrungen (insgesamt 17 Rammkernsondierungen) wurden im Oktober 2014 an mehreren Stellen im Plangebiet durchgeführt. Zusätzlich wurden – einzelnen Teilflächen zugeordnet – Bodenproben genommen und hieraus 15 Oberflächenmischproben gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) gebildet. Weiterhin wurden insgesamt 15 Bohrsondierungen bis 0,6 m Tiefe durchgeführt. Seitens der Gutachter wurde darauf hingewiesen, dass mit dieser Vorgehensweise zwar Ergebnisse für eine repräsentative Aussage (z.B. im Hinblick auf die Abschätzung der Größenordnung von Entsorgungskosten) gewonnen werden können, dass aber evtl. vorhandene punktuelle Belastungsspitzen mit diesem Raster nicht zwingend erfasst werden. Sowohl bei der horizontalen als auch bei der vertikalen Ausdehnung der einzelnen gegeneinander abgegrenzten Schichten sind Ungenauigkeiten möglich. Die Aussagen sind mit Blick auf nachfolgende Objektplanungen mit einer größeren Genauigkeit zu detaillieren.

Nicht bei allen Bohrungen (bis max. 8,50 m Tiefe) wurde die Sohle des Auffüllungskörpers erreicht. Hier stehen Gesteine des Oberen Buntsandstein (Röt) an. Grundwasser wurde bei den Bohrungen nicht angetroffen. Der Abstand zwischen der Basis des Auffüllungskörpers (Niveau Luisenstraße) zur Grundwasseroberfläche wurde von den Gutachtern mit 20 m abgeschätzt.

Aufgrund unterschiedlicher Bohrwiderstände – des sich aus Trümmerschutt und Bodenmaterial gemischt zusammen gesetzten Auffüllungskörpers wird dieser insgesamt als relativ instabil eingestuft. Böschungen mit einem Neigungswinkel bis 30° werden als unproblematisch eingestuft, bei einem Böschungswinkel bis 45° wird ein Standsicherheitsnachweis empfohlen, steilere Böschungen sollten nicht vorgesehen werden.

Für die Bestimmung der Bodenqualität wurden Mischproben hinsichtlich ihres Schadstoffgehaltes ausgewertet. Die Bodenqualität wurde in den oberflächennahen Schichten bis etwa 1 m Tiefe überwiegend mit Z 1.1 und Z 1.2 (entsprechend LAGA-Klassen) angegeben. In keiner der entnommenen Oberflächenmischproben wurde in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch eine Überschreitung der Prüfwerte für Wohnbebauung ermittelt. In größeren Tiefen wurden seitens der Gutachter jedoch auch höhere Belastungen festgestellt (Z 2.0 bzw. auch > Z 2.0). Auch bei zwei Proben unmittelbar unterhalb der Oberflächenabdeckung wurden die Prüfwerte für Blei und PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) überschritten.

Ein konkretes Gefährdungspotenzial (mit hieraus resultierendem akutem Handlungsbedarf) in Bezug auf die maßgeblichen Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser kann aber auch hieraus für eine zukünftige Wohnnutzung nicht abgeleitet werden. Die Entsorgung von ausgebautem Material ist auf 'normalem' Wege (Deponie) möglich, der Wiedereinbau ist auch wegen der Lage im Heilquellenschutzgebiet (Zone B2) nur bedingt möglich und bedarf der Prüfung durch das Regierungspräsidium Kassel.

Eine Umnutzung von Teilflächen für eine Kinderspielplatznutzung ist ausgehend von den strengeren Prüfwerten jedoch nicht ohne weitere Maßnahmen möglich. Hierzu empfehlen die Gutachter wegen der punktuellen Überschreitung einzelner Prüfwerte eine Detailuntersuchung der relevanten Flächen.

Ein grundsätzlicher Konflikt zu den geplanten Nutzungen besteht nicht, wenn eine entsprechende Überdeckung mit unbelastetem Boden in Abhängigkeit von der jeweils geplanten Nutzung vorgesehen wird.

Im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen sollten in jedem Fall weitere standortbezogene Untersuchungen der baugrundtechnischen und bodenchemischen Voraussetzungen durchgeführt werden.

Zusätzlich wird eine baubegleitende Untersuchung hinsichtlich Kampfmittelvorkommen empfohlen. Eine systematische Überprüfung der Fläche (Sondierung) würde wegen der Mächtigkeit und der Beschaffenheit des Auffüllungskörpers keine ausreichende Sicherheit bringen und ist daher nicht zwingend erforderlich.

Neben den Grundflächen der Gebäude und der rückwertigen Erschließungsstraße für die Friedrich-Ebert-Straße gibt es kaum Flächen die 100%ig versiegelt sind.

Die notwendigen Zuwegungen zu den Gebäuden sind aus Betonpflaster oder Platten, der Verbindungsweg zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Luisenstraße wurde im unteren Teil aus Natursteinpflaster hergestellt. Ein Teil des Sporthallenumfeldes ist mit Asphalt befestigt. Alle anderen Wege und Plätze bestehen aus Kiesen oder wassergebundener Decke, die je nach Nutzungsgrad auch schon von den Rändern zugewachsen ist (siehe Bestandsplan Flächen).

Wasser und Wasserhaushalt

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Der ehemals vorhandene Druselbach verlief etwa im Bereich der südlich zur Friedrich-Ebert-Straße angeordneten Parallelerschließung und ist in der Örtlichkeit heute nicht mehr zu finden (vgl. Neumann-Plan, Kap.3.1).

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3', Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Beschränkungen für die Planungen ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb der Schutzzone B2 wären lediglich Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen (beispielsweise für Erdwärmenutzung), genehmigungspflichtig.

Zur Grundwasserspiegel-Lage gibt es keine Informationen. Aufgrund der topografischen Situation ist jedoch nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Auch bei den Bohrungen für die Bodenuntersuchung (im Maximum bis 8,5 m Tiefe unter Geländeoberkante) wurde kein Grundwasser angetroffen.

Klimafunktion der 'Grünen Banane' für das Quartier

Der Zweckverband Kassel ließ 1999 ein Klimagutachten inkl. Klimafunktionskarten für den Raum Kassel erarbeiten. Eine Fortschreibung der Untersuchung erfolgte 2009 und beinhaltet eine Klimafunktionsprognose für 2020 auf Basis des Flächennutzungsplanes 2008.

Die Karten aus dem Jahr 1999 zeigen, dass die 'Grüne Banane' eine bioklimatische Insel am westlichen Rand der überhitzten Innenstadt ist und sich als wichtiger, aktiver Frischluftlieferant für das Quartier darstellt. Eine Veränderung in Bezug auf zusätzliche Versiegelung und Oberflächenrauigkeit (Bebauung) ist zu vermeiden.

In der Fortschreibung des Klimagutachtens von 2009 wird die Aussage dahingehend präzisiert, dass mögliche Bebauungen denkbar sind, jedoch nur bei einer Gebäudeausrichtung längs zu den Luftleitbahnen (Nord-Süd).

In der Klimafunktionskarte wird die 'Grüne Banane' in die Kategorie mit Überwärmungspotential eingestuft. Dies sind baulich geprägte Bereiche (hoher Versiegelungsgrad) mit viel Vegetation in den Freiflächen. Folgende allgemeinen planungsrelevanten Hinweise werden für die Kategorie gegeben:

- auf benachbarte unbebaute Flächen achten,
- offene Verbindungen erhalten / Strömungsrichtungen beachten,
- Vegetationsvernetzung,
- Fassadenbegrünung, Dachbegrünung zur Verdunstungskühlung.

Unter Berücksichtigung o. g. Punkte sind Flächennutzungsänderungen und bauliche Veränderungen möglich.

Aus der Prognose für das Jahr 2020 ergeben sich keine anderen Aussagen.

Die o. g. Aussagen zum Klima nehmen die am Plangebiet nördlich vorbeilaufende Friedrich-Ebert-Straße aus. Weil diese aber fast vollständig versiegelt und dem besiedelten Bereich ohne weitere Klimafunktion zuzuordnen ist - 'Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie (dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen) bzw. die stadtnäheren Flächen sogar als Überwärmungsgebiet der 2. Kategorie (stark verdichtete Innenstadtbereiche / City) -, kann eine positive klimawirksame Bedeutung im heutigen Zustand ausgeschlossen werden. Von der geplanten Neugestaltung des Straßenzuges können aufgrund der umfangreichen Baumpflanzungen positive kleinklimatische Effekte ausgehen.

3.6.2 Vegetation und Freiraum

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Die Vegetation des gesamten Plangebiets ist geprägt durch einen hohen Anteil an Laubbäumen - gepflanzt parallel zum Wiederaufbau in den 1950er und 1960er Jahren - mit einem Alter von mittlerweile ca. 50- 60 Jahren.

In den Jahren nach der Documenta 7 (1982) wurden die Rasenflächen im mittleren Bereich durch 'Beuys-Bäume' ('Kunstwerk 7000 Eichen') ergänzt.

Zum beschriebenen Baumbestand kommt partiell eine dichte Strauch- bzw. Heckenunterpflanzung hinzu.

Freiraumstrukturen

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze liegt direkt im Anschluss an die Friedrich-Ebert-Straße zwischen den Gebäuden ein kleiner baumüberstandener Rasenplatz mit gebäudebegleitenden Gehwegen.

Aufgrund des Schattendrucks hat der Rasen keine große Chance und wirkt sehr schütter. Die rückwärtige Erschließung für die Gebäude der Friedrich-Ebert-Straße mit andockten Stellplätzen trennt den Platz von der großen Grünfläche zwischen den beiden Hochhausscheiben.

Eine wegebegleitende Baumreihe ('Beuys-Bäume') durchzieht diesen Bereich in Nord-Süd-Richtung und schließt unten im Süden an die Luisenstraße an.

Auffallend ist ein hoher Anteil an dicht stehenden (auch waldartigen) Baumgruppen -und reihen. Im östlichen Teil sind es in einer Schlange gepflanzte 'Beuys-Bäume'.

Zwischen den südlichen Kopffassaden der beiden Hochhausscheiben und der Sporthalle am Königstor liegt ein großflächiger Spielplatz. Im westlichen Teil nimmt er ein

Basketballfeld auf, im östlichen stehen unterschiedliche Spielgeräte für eine Altersklasse von ca. 3 – 7 Jahre zur Verfügung.

Die wassergebundene Oberfläche des Spielfeldes ist nur bedingt für Basketball / Streetball geeignet. Die übrigen Nutzflächen des Spielplatzes sind überwiegend aus wasserdurchlässigen Schotterbelägen hergestellt.



Spielplatz



Basketballfeld

Der Spielplatz liegt auf einem Plateau und wird im Westen, Süden und Osten von steilen Böschungen umgeben, die einen Höhenunterschied von bis zu 9 m aufweisen und mit dichten Baum- und Strauchwerk besetzt sind.

Am südöstlichen Fuß ragt die mächtige fensterlose Fassade der Sporthalle über das Plateau hinaus und bildet mit den Böschungen eine dunkle und enge Schlucht. Andererseits beweisen Nutzungsspuren in den Böschungsbereichen, dass die dichten Hecken und Sträucher für Kinder zum Spielen auch interessant sein können.

Das düstere und unübersichtliche Hallenumfeld war zeitweise ein Treffpunkt der Trinkerszene und wurde daher eingezäunt. Die Parkstände im Kellergeschoss der Halle an der Luisenstraße wirken wie tiefe, dunkle Löcher in der Fassade und sind – gerade in den Abendstunden – nicht einsehbar und angsteinflößend.

Das Spielplatzplateau wird neben der direkten Fußweganbindung an die Luisenstraße durch jeweils einen Treppenlauf an das Umfeld der Sporthalle und darüber hinaus an die Westendstraße sowie die Luisenstraße angeschlossen. Dichtes Strauchwerk lässt diese Treppenläufe jedoch kaum erkennen.

Fußwegeverbindungen durch die 'Grüne Banane'

In den Abschnitten 'Fuß -und Radverkehr - Schulwegplanung' sowie 'Topographie und Treppen – Barrierefreiheit' wurden bereits die wesentlichen Merkmale zum Bestand erläutert. Generell liegen die hauptsächlichen und ablesbaren Wegeverbindungen an den begrenzenden und durchlaufenden Straßen im Plangebiet.

Allerdings gibt es auch die bereits erwähnte fußläufige Verbindung, die sich unabhängig von den Straßen von der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Luisenstraße mitten durch das Planungsgebiet zieht.

Der Weg ist auf voller Länge versiegelt – abschnittsweise in Asphalt, Betonplatten oder Natursteinpflaster.

Eine aus funktionaler Sicht wichtige für alle Menschen nutzbare Nord-Süd-Wegeverbindung fehlt (Stichwort: Barrierefreiheit) ebenso wie eine angemessene Beleuchtung.

Ausblick Vegetation

Insgesamt geht von der im Plangebiet vorhandenen Vegetation eine positive Wirkung auf die Freiraumnutzung aus. Gerade im überhitzten Stadtgebiet wirken die Schatten und Kühle spendenden Bäume erholend. Zusammen mit der ebenfalls ausgeprägten Hecken- und Strauchvegetation wird Frischluft produziert sowie Staub und Schadstoffe gebunden und gefiltert (siehe auch Kapitel Klimafunktion).

Trotzdem sind bei den Bäumen und Sträuchern aufgrund von Überalterung Schnitt- und Korrekturmaßnahmen notwendig:

- Entfernen von Totholz,
- Aufasten von z. T. sehr niedrig ansetzenden Kronen,
- Rückschnitt und Entnahme von Sträuchern und Hecken.

Durch diese Maßnahmen erhalten die Freiflächen wieder mehr Licht und Sonne, Blickbeziehungen werden wieder deutlich, die Gartenarchitektur der 1950er Jahre wird z. T. wieder herausgearbeitet. Behutsame Ergänzungen der Vegetation bei städtebaulichen Neuentwicklungen stehen dazu nicht im Widerspruch.

Freiraum / Erholung

Der lang gestreckte Freiraum 'Grüne Banane' ist in westlicher Richtung die der Innenstadt am nächsten gelegene öffentliche Grünfläche. Daher ist neben dem Wert des Grünzugs als direkte Wohnumfeldergänzung auch von einer darüber hinausgehenden Bedeutung für das Quartier bzw. für die Bevölkerung der beiden Stadtteile Mitte und Vorderer Westen auszugehen.

Der öffentliche Spielplatz 'Motzberg' wird in der Rahmenplanung zur 'Grünen Banane' wie folgt beschrieben:

Bewertung auf 'www.spielplatznet.de': Motzberg 4 Sterne (von max. 5)

Ausstattung für Kinder und Jugendliche (1 - 16 Jahre)

mit Basketballfeld und Tischtennisplatten für die Größeren sowie mit Sandkasten, Rutsche, Schaukel, Wipptieren und Klettergerät für die Kleineren.

Die Anordnung der Spielgeräte gibt eine Zonierung vor: Der Kleinkind-Spielbereich befindet sich eher im östlichen Abschnitt, die Angebote für die Größeren befinden sich im westlichen Bereich. Für die Altersgruppe 8 - 12 Jahre erscheint das bestehende Angebot - in Bezug auf die installierten Spielgeräte - nicht ausreichend attraktiv zu sein.

Als Ergebnis der im Rahmen der Bearbeitung des Handlungskonzeptes 'Grüne Banane' gestarteten Kinder- und Jugendbeteiligung sind unter dem Begriff 'Chill-Ecke' drei skulpturale Sitzmöbel im Randbereich des Spielfelds gebaut worden (2013). Außerdem wurden dem Wunsch nach mehr Farbe folgend bunte Holzschilder zur Verschönerung des Zaunes angebracht.

Die Spielplatzfläche liegt zwischen der Wohnbebauung und der Sporthalle am Königstor und ist in die parkartige Landschaft mit altem Baumbestand eingebettet. Zugangsmöglichkeiten bestehen von der Friedrich-Ebert-Straße, der Westendstraße und von der Luisenstraße. An den südlichen Rändern wird die beispielbare Fläche von den Kindern bis in die Böschungsbereiche hinein ausgedehnt - hier spielen auch die 8 - 12-Jährigen. Der teilweise dichte Bewuchs bietet einerseits Schutz, andererseits stellt die 'Dunkelzone' auch Probleme in Bezug auf Sicherheitsaspekte dar.

Der Spielplatz hat einen Einzugsbereich, der sicherlich über das Quartier hinausgeht. Mit der derzeitigen Ausstattung richtet sich das Angebot insgesamt vor allem an Kinder im Vorschulalter. Dies belegen die Gespräche wie auch die Ergebnisse der Kinder- und Jugendbeteiligung. Bekannt ist, dass in jedem Fall eine Nutzung erfolgt durch die Königstorschule, den Hort der Kreuzkirche sowie durch die beiden Kitas 'Oase' (Motzstraße) und 'Rappelkiste' (Luisenstraße). Evtl. nutzen ihn auch 'Die Rennfüchse' (Goethestraße) und 'Die Kurzen' (Querallee).

Daneben ist die Friedrich-Ebert-Straße ein lebendiger Aufenthaltsraum und den ganzen Tag wichtiger Treffpunkt für einen Teil der Bevölkerung aus Stadt und Umland. Zu besonderen Anlässen wird die Friedrich-Ebert-Straße zur 'Partymeile' und erhält damit eine gesamtstädtische Bedeutung. Als eine der Hauptgeschäftstraßen im Stadtgebiet deckt die Friedrich-Ebert-Straße mit ihrem vielfältigen Angebot im Bereich 'Freizeitverhalten' auch das Segment 'Einkaufen als Freizeitbeschäftigung' ab. Die Erholungsfunktion wird allerdings durch die Dominanz der verkehrlichen Nutzung stark eingeschränkt. Hohes Verkehrsaufkommen, fehlende bzw. schlechte Querungsmöglichkeiten (auch in Verbindung mit den Straßenbahn-Haltestellen) und unzureichende Ausstattung mit Bäumen verringern auch die Aufenthaltsqualität.

Die Neugestaltung wird deutliche Verbesserungen bringen.

Darstellung der Flächen

Die 18.355 m² große Fläche des Geltungsbereiches ist zu etwa 1/3 versiegelt.

Die Gebäudegrundfläche liegt mit rund 3.250 m² unter 20 %. Zusätzlich sind etwa 2.500 m² insgesamt als Kies- oder Sandfläche, wassergebundene Decke oder Schotterfläche ausgebildet.



Bestandsplan - Flächenqualität

Neben den parkartigen Grünflächen (regelmäßig gemähter Scherrasen) sind als unversiegelte Flächen vor allem die bewachsenen Böschungsbereiche, die unbefestigten Spielplatzbereiche, die hausnahen Gartenflächen und die Grünfläche an der Friedrich-Ebert-Straße ('Stadtplatz Annastraße') zu nennen.

Die zeichnerische Darstellung (siehe oben) verdeutlicht die räumliche Anordnung der unterschiedlichen Flächenqualitäten.

Insgesamt entfallen auf	
Gebäude, auch Mauern und Treppen, ca.	3.370 m ²
Fahrbahnen und Zufahrten	
Asphalt oder Betonfläche, ca.	980 m ²
sonstige befestigte Flächen mit hohem Versiegelungsgrad (wie Pflaster, Plattenbeläge), ca.	1.630 m ²
sonstige befestigte Flächen, versickerungsfähig (wie Schotter, wassergebundene Decke), ca.	2.500 m ²
Summe versiegelte Flächen	8.480 m ²
Öffentliche Grünflächen	
- 'Stadtplatz Annastraße', ca.	515 m ²
- Parkartige Ausprägung (Intensivrasen), ca.	3.160 m ²
- Spielplatzbereiche, ca.	1.450 m ²
- Böschungsbereich, , ca.	2.590 m ²
Hangkante mit dichtem (waldartigen) Bewuchs	
Hangkante mit flächendeckender Strauchbepflanzung	340 m ²
Private Grünflächen	
- Parkartige Ausprägung, ca.	1.520 m ²
- Straßenbegleitgrün und hausnahe Gartenflächen, ca.	300 m ²
Summe unversiegelte Flächen	9.875 m ²
Fläche Geltungsbereich insgesamt	18.355 m ²

Vegetation

Im Plangebiet wurden insgesamt 126 Bäume erfasst, darunter 47 'Beuys-Bäume'.

Zum Baumbestand gehören neben einigen linearen Strukturen (wie Linden-Reihe an der Westendstraße, Apfeldorn-Reihe entlang des Fußweges am westlichen Rand des Geltungsbereiches und Ahorn-Schlange östlich des Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 67) auch markante durch Einzelbäume gebildete Gruppen ('Stadtplatz Annastraße': Robinie und Spitz-Ahorn, Grünfläche zwischen den beiden Hochhäusern: Esche und Linde) und der waldartige Bewuchs im Böschungsbereich, der hauptsächlich durch Feld-Ahorn und Gemeine Hainbuche dominiert wird.

Neben den 'Beuys-Bäumen' wurden zahlreiche Einzelbäume unter Berücksichtigung ihres Zustands als erhaltenswert eingestuft. Sie sind ein wesentlicher stadtbildprägender Bestandteil und wichtiger klimawirksamer Faktor im Plangebiet.

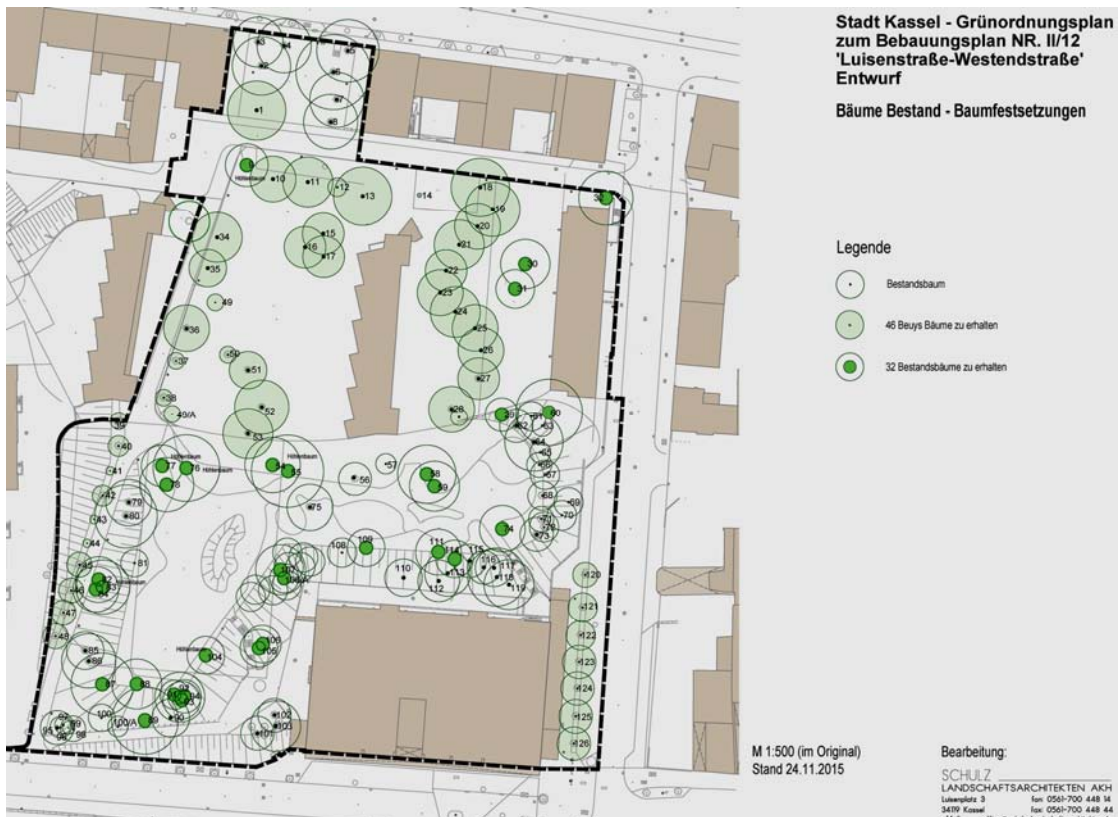
Im Bereich der Grünfläche an der Friedrich-Ebert-Straße wurden die Bäume überwiegend der Vitalitätsstufe 2 zugeordnet und erscheinen daher nicht zwingend erhaltenswert.

Und im dicht bewachsenen Böschungsbereich behindern sich einige Bäume gegenseitig bei der Wuchsentwicklung, so dass auch hier einige Bäume als nicht zwingend zu erhalten eingestuft wurden.



Bestandsplan – Bäume ↑

↓ Bestandsplan - Bewertung Bäume



Fauna

Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Natura 2000-Gebiet und eindeutig keiner der Kategorien von natürlichen Lebensräumen entsprechend Natura 2000 / FFH-Richtlinie - Anhang I zuzuordnen.

Weder das Plangebiet als Ganzes noch Teile des Plangebietes können einer Kategorie von natürlichen Lebensräumen entsprechend FFH-Richtlinie - Anhang I zugeordnet werden oder unterliegen einem Natura 2000-Schutzstatus (FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie).

Es gibt darüber hinaus aber - auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - keine Erkenntnisse darüber, ob das Plangebiet wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder streng geschützten Arten oder Tieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als dauerhafter - für den Erhaltungszustand der Population lebenswichtigen - Lebensraum dient.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG verletzt werden können, ob gegebenenfalls funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen sind und ob eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Kassel eine avifaunistische Bestandserhebung durchführen lassen, bei der auch mögliche Fledermausvorkommen untersucht wurden. Die Aufnahme erfolgte im Sommer 2014. Dabei konnten folgende Brutvögel nachgewiesen werden:

Amsel, Grünfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen.

Als Nahrungsgäste sind weitere 'Allerweltsarten' möglich.

Bei den Fledermäusen wurden die Zwergfledermaus sowie eine Myotis Art erfasst.

Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) gilt als gefährdete Art (Rote Liste Hessen und Rote Liste Deutschland jeweils Kat. 3), ist jedoch hier auch die am häufigsten vorkommende Art. Sie gilt als vergleichsweise anpassungsfähig und ist wenig empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen durch Licht und/oder Lärm.

Die abschließende Baumhöhlenkartierung wurde im November 2014 durchgeführt. Es wurden 6 Höhlenbäume kartiert und gekennzeichnet.

Auf weitere spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen wird verzichtet, weil ansonsten keine Tierarten zu erwarten sind oder nachgewiesen wurden, die einen hierfür entsprechenden Schutzstatus besitzen.

Neben dem extrem hohen Versiegelungsgrad in Teilbereichen steht eine besonders intensive Nutzung dieses Stadtraumes durch den Menschen dem Vorkommen von Tieren allgemein entgegen. Daher kann als sicher angenommen werden, dass im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - das Plangebiet aufgrund der Standorteigenschaften keinen streng geschützten Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als Lebensraum dient.

Die faunistische Beurteilung wird darüber hinaus im Wesentlichen als Potenzial-Betrachtung unter Berücksichtigung der vorgefundenen standorttypologischen Voraussetzungen vorgenommen. Bezogen auf das Plangebiet kann als sicher ange-

nommen werden, dass grundsätzlich verschiedene euröke bzw. ubiquitäre Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) die über Jahre durch Nichtnutzung oder allenfalls geringen Pflegeeinsatz entstandenen Standortbedingungen für sich nutzen, so dass in jedem Fall davon auszugehen ist, dass geeigneter Lebensraum im Hinblick auf die Fortpflanzung wie auch zur Nahrungsaufnahme für die potenziell vorkommenden Arten durch die Planung betroffen ist.

Es ist nicht auszuschließen, dass in nachfolgenden Verfahren vertiefende Untersuchungen (z. B. beim Eingriff in den Böschungsbestand) erforderlich werden.

Als typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) gesichtet worden. Ebenfalls zu erwarten sind beispielsweise Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*), und Mäuse aber auch Ratten. Auch von Maulwürfen (*Talpa europaea*) wurden keine Spuren gesichtet. Der aufgeschüttete Trümmerschutt und Bauschutt, bietet dem, sonst auch im innerstädtischen Grünbereich oft anzutreffenden Maulwurf, wohl nicht den geeigneten Lebensbereich.

Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinmarder, *martes foina*) und Siebenschläfern (*glis glis*) ist besonders für die westlicheren Stadtteile Kassels bekannt und kann auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, da geeignete Grundvoraussetzungen gegeben sind.

Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen dagegen nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Da die örtlichen Voraussetzungen grundsätzlich den Lebensraumbedingungen für bestimmte Fledermausarten entsprechen (der Baumbestand würde geeignete Einzel- oder Zwischenquartiere darstellen, die Grünflächen wären gute Jagdreviere), kann neben den nachgewiesenen Arten auch das Vorkommen einiger streng geschützter Arten entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie oder Rote Liste entspr. Anhang II der FFH-Richtlinie) nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn bisher hierfür keine konkreten Nachweise vorliegen. Wochenstuben und Winterquartiere erwarten die Gutachter hier eher nicht.

Weil jedoch der weitgehende Erhalt der vorhandenen Baumkulisse Bestandteil der Planung ist, wird davon ausgegangen, dass eine 'erhebliche Störung' einer möglicherweise vorkommenden Population unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nachverdichtung nicht zu erwarten ist.

Zauneidechse

Anthropogen geschaffene Strukturen im Plangebiet wie Treppenaufgänge und Mauern sowie die etwas vernachlässigten Randflächen sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die nach Süden ausgerichteten und besonnten versiegelten Flächen könnten z. B. von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) genutzt werden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre ebenfalls gegeben.

Das Vorhandensein von Eidechsen im Plangebiet ließ sich jedoch nicht bestätigen. Bei den verschiedenen Bestandsaufnahmetermeninen (seit Sommer 2012 bis zuletzt im Sommer 2014) wurden keine Exemplare angetroffen. Dies könnte daran liegen, dass die Lebensbedingungen auch für die natürlichen Feinde wie z. B. Marder, Igel oder Elster, Amsel als gut zu bezeichnen sind.

Vögel und Insekten

Außerdem sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen) zu nennen, die diesen städtischen (Frei-)Raum und seine Potenziale nutzen werden. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde hierzu nicht durchgeführt, da die Gefährdung einzelner unter besonders strengem Schutz stehender oder bedrohter Arten nicht erwartet wird.

Neben den im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten Grünfink, Amsel, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Kohlmeise sind weitere potentiell vorkommende 'Stadtvogel-Arten' wie Blaumeise, Buchfink, Elster, Girlitz, Grünfink, Haussperling, Rabenkrähe, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilp-Zalp im Plangebiet zu berücksichtigen. Für die meisten genannten Arten kann angenommen werden, dass das Plangebiet sowohl eine Bedeutung für die Fortpflanzung und für die Aufzucht hat als auch als Quartier für die Nahrungssuche.

Dagegen deutet nichts darauf hin, dass die Fläche eine Bedeutung für Durchzügler-Arten hat.

Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung aller vorkommenden und potenziell vorkommenden Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen. Die Störungen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, zumal die Nachverdichtung im Plangebiet (ein weiteres Wohngebäude) nicht den Verlust aller Qualitäten bedeutet. Zwar ist anzunehmen, dass mit der möglichen baulichen Entwicklung gerade auch Teilabschnitte der etwas weniger intensiv genutzten und gepflegten Flächen - insbesondere die dicht bewachsenen Hangbereiche - verloren gehen. Vor allem aber mit dem Erhalt von offenen Grünflächen sowie der Sicherung einzelner großer Bäume und vorhandener Gebüsche werden die Voraussetzungen geschaffen, dass im Plangebiet auch weiterhin die gleichen Lebensraumqualitäten für die hier vorkommenden Tierarten grundsätzlich gegeben sind.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist festzustellen:

- dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG nicht erfüllt werden,
- dass funktionserhaltende Maßnahmen wegen ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig sind und
- dass die Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für notwendige Gehölzrückschnitte die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z. B. bei Baumfällungen) sind hiervon unabhängig ganzjährig zu beachten.

3.6.3 Zusammenfassende grünordnerische Bewertung des Ist-Zustandes

Das Plangebiet liegt im Kerngebiet der Stadt und ist stark durch die Nutzung der Menschen geprägt. Zur Wertung des Vegetationsbestandes wurden die be-

schriebenen Biotoptypen in Anlehnung an den Bewertungsrahmen der Kompensationsverordnung des Landes Hessen betrachtet:

- Demnach sind die wertvollsten Lebensräume bezogen auf das Plangebiet die bewachsenen Hänge zur Luisenstraße und in gleichem Maße die Baumreihen und Einzelbäume, wenn deren Vitalität als gut bewertet werden kann.
- Einer mittleren Wertestufe können die weniger vitalen Bäume oder Ziergehölze zugeordnet werden.
- Alle anderen Biotoptypen, Scherrasen sowie insbesondere die versiegelten Flächen und Schotterflächen sind in der Werteskala als gering einzustufen.

Diese Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen schließt auch deren Bewertung als Tierlebensraum ein sowie die positive Auswirkung auf das Klima als wichtiger Frischluftlieferant für das Quartier und den Innenstadtbereich.

Trotzdem sind bei den Bäumen und Sträuchern aufgrund von Überalterung die zuvor schon benannten Schnitt- und Korrekturmaßnahmen notwendig: Entfernen von Totholz, Aufasten von z. T. sehr niedrig ansetzenden Kronen und Rückschnitt bzw. Entnahme von Sträuchern / Hecken.

Durch diese Maßnahmen erhalten die Freiflächen wieder mehr Licht und Sonne, Blickbeziehungen werden wieder deutlich. Behutsame Ergänzungen der Vegetation bei städtebaulichen Neuentwicklungen stehen dazu nicht im Widerspruch.

Es ist unbestritten, dass das Plangebiet als Grünzug im Kernbereich der Stadt einen unschätzbaren Wert hat. Betrachtet man jedoch den Erholungswert ist ein gewisser Gestaltungsbedarf unübersehbar.

Die dicht bewachsenen Hänge, die wie oben beschrieben, in Bezug auf den Biotopwert als wertvoll zu betrachten sind, machen jedoch in Verbindung mit der mächtigen fensterlosen Fassade der Sporthalle den Bereich düster und unübersichtlich und bei Dunkelheit durchaus zum Angstraum. Andererseits beweisen die Nutzungsspuren in den Böschungsbereichen, dass die Hecken und Sträucher am Tag für Kinder zum Spielen interessant sind. Hier gibt es einen Nutzungskonflikt, den es bei einer Überarbeitung des Sporthallenumfeldes und in Zusammenhang mit dem Spielplateau zu lösen gilt.

In dem Zusammenhang sollte auch über den Eingangsbereich der Sporthalle an der Luisenstraße nachgedacht werden, der von den Schulklassen und Sportgruppen genutzt wird und einen wenig einladenden Wartebereich hat.

Wichtig bei der Betrachtung ist weiterhin eine bessere Zugänglichkeit des Plateaus. Die jetzige Erschließung – nur über das Umfeld der Sporthalle – ist unbefriedigend und nicht für Jeden erkennbar. Dabei wäre zu prüfen, ob die Grünverbindung zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Luisenstraße aus funktionaler Sicht auch als barrierefreie Verbindung zu realisieren ist.

Der kleine Rasenplatz an der Friedrich-Ebert-Straße, eine der Hauptgeschäftsstraßen im Stadtgebiet, bietet momentan keine schöne Möglichkeit des Aufenthaltes. Hier soll nun ein attraktiver Stadtplatz entstehen, um kurzzeitig zwischen den Einkäufen zu verweilen oder die Mittagspause im Freien zu genießen. Durch eine entsprechende Gestaltung und Ausstattung soll die Multifunktionalität des Platzes gewährleistet werden.

3.6.4 Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes könnte - aus stadtplanerischer, freiraumplanerischer und grünordnerischer Sicht - unerwünschten Entwicklungen in der Zukunft wenig entgegengewirkt werden. Dies gilt insbesondere für die Sicherung des Untersuchungsgebietes als Freifläche und 'grüne Lunge' im Kernbereich der Stadt.

3.6.5 Kunstwerk 7000 Eichen

Insgesamt 47 Stück der vorhandenen Bäume im Geltungsbereich sind Teil des nach § 2 (1) HDSchG als Kultur- und Gartendenkmal unter Schutz gestellten Gesamtkunstwerks '7000 Eichen', welches auf dem Documenta-Beitrag von Joseph Beuys (1982) gründet (vgl. zeichnerische Darstellung zur Vegetationsaufnahme im Rahmen der Bestandserhebung, Kap. 3.6.2).

Die nachfolgenden Entwurfsplanungen berücksichtigen überwiegend die geschützten Baumstandorte.

Darüber hinaus sind bei den Baumaßnahmen eventuell besondere Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Hierzu ist das als Untere Denkmalschutzbehörde für Gartendenkmale zuständige Umwelt- und Gartenamt zu kontaktieren.

3.7 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vom Grundsatz her erschlossen. Sämtliche für die Siedlungsentwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in öffentlichen Verkehrsflächen des Geltungsbereiches oder in den angrenzenden Straßen und sind bei baulichen Veränderungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu schützen.

- Fernwärme

Alle vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich sind bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Leitungen befinden sich in der Parallelstraße zur Friedrich-Ebert-Straße zwischen Westendstraße und Westenburgstraße. Hier sind die im bzw. unmittelbar am Geltungsbereich befindlichen Gebäude Westendstraße 1 – 5, Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69 angeschlossen sowie die außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Bebauung auf der südlichen Straßenseite der Friedrich-Ebert-Straße (Hausnummern 61A – 71). Im Falle einer grundhaften Erneuerung wäre die Städtische Werke Energie+Wärme GmbH möglichst frühzeitig in die Planung einzubinden.

Im Straßenraum der Westendstraße liegt die Fernwärmetrasse auf ganzer Länge zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Königstor in der östlichen Fahrbahnhälfte (außerhalb des Geltungsbereiches).

In der Luisenstraße liegt die Fernwärmetrasse im nördlichen Fahrbahnbereich (außerhalb des Geltungsbereiches) - hier ist die Königstor-Sporthalle angeschlossen.

Die zusätzliche Versorgung eines weiteren Wohngebäudes in der Westendstraße mit Fernwärme ist problemlos möglich und sollte im Sinne des Umweltschutzes möglichst auch rechtlich fixiert werden.

- Stromversorgung

Niederspannungs-/Beleuchtungskabel befinden sich im südlichen Gehwegbereich der Friedrich-Ebert-Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) und im westlichen Randbereich des zukünftigen Stadtplatzes 'Annastraße' (ebenfalls nur Niederspannung/Beleuchtung).

Im östlichen Abschnitt der südlichen Parallelerschließung befinden sich die Kabeltrassen zur Stromversorgung (Niederspannung/Beleuchtung) und Hoch-/Mittelspannung im nördlichen Randbereich der hier angrenzenden Privatgrundstücke (Flst. 185/25, 185/26 und 185/27) und im westlichen Abschnitt im nördlichen Straßenrandbereich.

Die Leuchtenstandorte entlang des Fußweges Luisenstraße – Friedrich-Ebert-Straße werden durch ein separates Kabel mit elektrischer Energie versorgt, welches parallel zum Weg auf dessen östlicher Seite geführt wird.

Die Trasse im westlichen Gehwegbereich der Westendstraße umfasst neben den Niederspannungs-/Beleuchtungskabeln auch Hoch-/Mittelspannungskabel. Die Kabeltrasse folgt insgesamt dem Verschwenken des Gehweges.

Im Bereich des Treppenaufgangs zur Sporthallen-Ebene wird ein Niederspannungs-/Beleuchtungskabel hoch- und am Böschungsfuß zur Versorgung einer Leuchte am hinteren Treppenaufgang zum 'Motzberg' entlang geführt.

Eine Leitungstrasse befindet sich auch im nördlichen Gehwegbereich der Luisenstraße (außerhalb des Geltungsbereiches).

Die im Untergeschoss der Sporthalle untergebrachte Station (S2B1 Luisenstraße 2) der Städtische Werke Netz+Service GmbH dient der Versorgung des nahen Umfelds. Sie wurde erst vor wenigen Jahren umfassend erneuert und ist bei allen weiteren Planungen in jedem Fall zu berücksichtigen bzw. am Standort zu erhalten.

- Wasserversorgung

Wasserversorgungsleitungen der Städtische Werke Netz+Service GmbH befinden sich im südlichen Gehwegbereich der Friedrich-Ebert-Straße (außerhalb des Geltungsbereiches). Von hier aus sind die Häuser der südlichen Straßenrandbebauung angeschlossen.

In der südlichen Parallelerschließung befinden sich keine Wasserversorgungsleitungen. Die Anbindung der Gebäude Westendstraße 1 – 5 und der beiden Hochhäuser Friedrich-Ebert-Straße 69 und 67 erfolgt von der Westendstraße aus. Hier liegt die Wasserversorgungsleitung im westlichen Gehwegbereich bzw. im südlichen Abschnitt bis zum Königstor dann im Bereich der Stellplatzfläche (die Leitung folgt dem Verschwenken des Gehweges nicht!).

Südlich des Gebäudes Westendstraße 1 verläuft im nördlichen Randbereich der Flurstücke 186/4 und 187/4 eine private Hausanschlussleitung zur Versorgung der beiden Häuser Friedrich-Ebert-Straße 67 / 69. Die Leitungseinführung befindet sich jeweils auf der südlichen Gebäudeseite. Sie ist insbesondere bei Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Der Hausanschluss der Königstor-Sporthalle befindet sich an der südwestlichen Gebäudeecke. Die Leitung verspringt hier vom Gehwegbereich in den nördlichen Fahrbahnrand der Luisenstraße (außerhalb des Geltungsbereiches).

- Gas

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gasleitungen der Städtische Werke Netz+Service GmbH.

Gasleitungen befinden sich im südlichen Gehwegbereich der Friedrich-Ebert-Straße (außerhalb des Geltungsbereiches). Von hier aus sind einzelne Häuser der südlichen Straßenrandbebauung angeschlossen. Gasleitungen befinden sich außerdem im östlichen Gehwegbereich der Westendstraße und im südlichen Gehwegbereich der Luisenstraße (ebenfalls jeweils außerhalb des Geltungsbereiches).

- Telekommunikation

Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom AG befinden sich im nördlichen Randbereich der südlichen Parallelerschließung und im westlichen Randbereich der Westendstraße (hier auch der Hausanschluss für die Gebäude Westendstraße 1 – 5, ebenfalls geradlinig ohne Verschwenken im Gehwegbereich).

Für die Anbindung der beiden Wohngebäude Friedrich-Ebert-Straße 69 und 67 gibt es mehrere Leitungslinien – die Hauseinführung erfolgt jeweils im Hauseingangsbereich auf der nordwestlichen Seite des Gebäudekopfes. Neben der direkten Anbindung an das im öffentlichen Straßenraum liegende Netz queren zwei Leitungen auch die Grünfläche zwischen den beiden Hochhäusern Friedrich-Ebert-Straße 67 / 69 – hiervon eine etwa senkrecht zum in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweg, eine weitere quert die Grünfläche schräg.

Die Unitymedia Hessen GmbH teilte vorab mit, dass sich im Planbereich auch Versorgungsanlagen ihres Unternehmens befinden. Derzeit seien keine Neu- oder Mitverlegungen geplant.

- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen

Für die Abwasserentsorgung befinden sich im Fahrbahnbereich der umliegenden Straßen Mischwasserkanäle in verschiedenen Dimensionierungen (mind. als DN 300): Friedrich-Ebert-Straße (Südseite) DN 300 / DN 400, Westendstraße DN 500 / DN 750 und DN 300, Luisenstraße DN 300 / DN 500.

In der südlichen Parallelerschließung befinden sich keine Abwasserleitungen.

Die Abwasserentsorgung der beiden Hochhäuser ist getrennt geregelt: Das Abwasser der Hausnummer 67 wird zusammen mit Westendstraße 1 – 5 direkt zur Westendstraße geführt und Hausnummer 69 entwässert zusammen mit den Gebäuden an der Westenburgstraße (Nr. 3 – Nr. 13) zur Luisenstraße.

Bei einer baulichen Entwicklung im Randbereich der Grünfläche an der Westendstraße sind die vorhandenen Leitungen (insbesondere Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) zu berücksichtigen. Die bestehenden Netze sind zu erweitern und gegebenenfalls auch in der Dimensionierung anzupassen. Dies betrifft alle vorgenannten Systeme der Ver- und Entsorgung.

Exkurs: Handlungskonzept für die 'Grüne Banane':

Planungsziele und Planungsergebnisse

Das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept für die Grünachse zwischen Albert-Schweitzer-Schule und Königstorschule bildet eine umfassende Grundlage für den hier vorliegenden Bebauungsplan. Zum allgemeinen Verständnis werden die wesentlichen – auf das Plangebiet bezogenen – Inhalte des Handlungskonzepts in Kap. 4 zusammengefasst. Nicht alle dargestellten Planungsansätze werden jedoch in das Bauleitplanverfahren übernommen.

Ziele und Leitbilddefinition

Die 'Grüne Banane' ist eine besondere und eigenständige – bisher wenig erkannte – Figur im Stadtgrundriss. Sie stellt als große Grünfläche eine wichtige Ergänzung zum dichten städtisch geprägten Raum der Friedrich-Ebert-Straße dar und ist damit auch Grundlage für die Wohnqualität im Quartier. Mit ihrer senkrechten Ausrichtung zur Achse der Friedrich-Ebert-Straße bildet sie einen städtebaulichen Kontrapunkt, der im zukünftigen Haltestellenbereich 'Annastraße' eine Überschneidung erfährt.

Die Haupt-Motivation für die Planung ist das Herausarbeiten, Erhalten, Sichern und Weiterentwickeln der städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten der denkmalgeschützten Gesamtanlage (durchlüfteter und durchlichteter Städtebau der 1950er Jahre) und der hieran angrenzenden Flächen.

In der Abwicklung von Norden nach Süden reiht sich eine Kette von Teilräumen mit unterschiedlichster Ausprägung innerhalb der Grundstruktur des hier alles dominierenden Städtebaus der 1950er Jahre aneinander. Mit dem Blick auf das Ganze sollen vorhandene Qualitäten gesichert und durch ergänzende Maßnahmen weiter gestärkt werden.

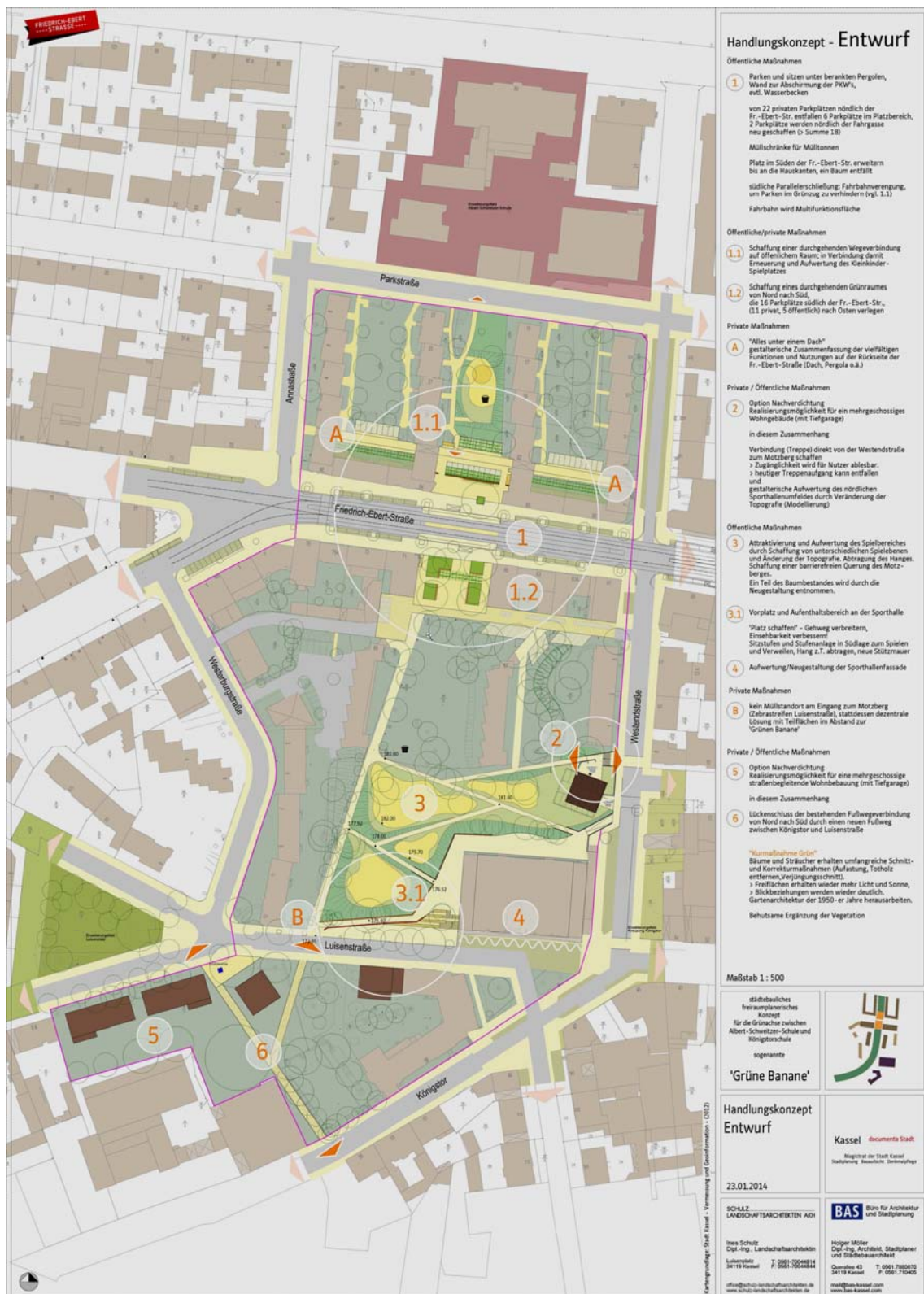
Grundmotiv ist und bleibt die zentrale grüne Achse als direktes Wohnumfeld und als wichtiges Quartiersgrün (mit entsprechenden Nutzungsanforderungen) und als 'Grüne Lunge' (mit verschiedenen Umweltschutzaspekten). Sie soll weiterhin von zusätzlicher Bebauung freigehalten werden, auch wenn das Konzept zur 'Grünen Banane' die Darstellung von Nachverdichtungspotenzialen im Randbereich dort beinhaltet, wo nicht in das Grundmotiv eingegriffen wird.

Eine möglichst durchlaufende Gestaltung (z.B. Wege, Oberflächen, Beleuchtung oder wiederkehrende Erkennungsmerkmale) wird angestrebt.

In der Summe soll sich eine in das Bewusstsein der Bevölkerung zurückgebrachte und dann zusammenhängende Parklandschaft mit einer gestärkten Aufenthaltsqualität ergeben. Dies beinhaltet neben der Schaffung eines städtischen Platzes im Herzstück (Verknüpfung mit den sich aus der Umgestaltung der Friedrich-Ebert-Straße ergebenden neuen Bereichen an der Haltestelle 'Annastraße') vor allem auch die Attraktivierung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf dem 'Motzberg'.

Entwurf, Gestaltung von Teilbereichen / Einzelmaßnahmen

Im Hinblick auf konkrete Planungsansätze des Handlungskonzepts – hier erfolgt auch eine thematische Gruppierung – wird differenziert zwischen Maßnahmen, die ausschließlich in der Verantwortung der Stadt Kassel liegen und Maßnahmen, die in erster Linie durch private Investoren getragen werden müssen.



Gesamtkonzept, Stand Januar 2014

Einzelne Maßnahmen lassen sich in der aktuellen planungsrechtlichen Situation nicht umsetzen und benötigen eine veränderte planungsrechtliche Grundlage.

Für einige der - öffentlichen und privaten - Maßnahmen müssen im Vorfeld Veränderungen der Bodenordnung erfolgen, was in einem sehr frühen Stadium des Prozesses die Zustimmung der entsprechend beteiligten privaten Eigentümer erfordert.

Auf unmittelbar benachbarten Flächen greifen sie teilweise so ineinander, dass deren Abgrenzung untereinander im weiteren Verfahren variieren kann.

Hier eine nach Teilbereichen gegliederte Übersicht der öffentlichen und privaten Maßnahmen für den Bebauungsplan-Geltungsbereich (Auszug Handlungskonzept 'Grüne Banane', Nummerierung entsprechend übernommen):

Haltepunkt Annastraße und angrenzende Flächen

- II - Neugestaltung Platzsituation im Haltestellenbereich 'Annastraße' nördlich der Friedrich-Ebert-Straße und
- II - Neugestaltung der Wegeverbindung bis zur Parkstraße
- III - Neugestaltung Platzsituation im Haltestellenbereich 'Annastraße' südlich der Friedrich-Ebert-Straße und
- III - Neugestaltung südliche Parallelerschließung

Motzberg - Königstorhalle und Umfeld

Erweiterung öffentlicher Bereich zwischen den beiden Hochhäusern

- IV - Verlagerung und Neugestaltung des Kleinkinder-Spielplatzes zwischen den beiden Hochhäusern
- V - Neugestaltung öffentliche Grünfläche 'Motzberg', Veränderung Hangbereich - zum Maß der Modellierung liegen alternative Planungsansätze vor:
 - Die umfangreiche Bearbeitung der Hangsituation (Schleifen der heutigen Böschungskante) mit dem Verlust eines Großteils der Bäume oder
 - Der behutsame Eingriff mit einem weitgehenden Erhalt der Bäume / der Böschungskante als 'Naturspielraum in der Stadt' (Entwurfsvarianten I und II).
- VI - Neugestaltung des Sporthallenumfelds
- VII - bauliche Maßnahmen am Gebäude > 'facelifting'

Übersicht der privaten Maßnahmen:

- XI - Neubebauung am Motzberg / Westendstraße

Im Folgenden werden die Entwurfsideen für die Teilbereiche und Einzelmaßnahmen weiter erläutert.

Gestaltung Stadtplatz im Bereich Haltestelle 'Annastraße'+ angrenzende Flächen

Schaffung eines städtischen Platzes mit zwei korrespondierenden Hälften im Herzstück der 'Grünen Banane'.

Die geplante Straßenumgestaltung ist 'der Motor' der angestrebten Quartiersentwicklung und gleichzeitig auch Ausgangspunkt für Planungsansätze zur Aufwertung der 'Grünen Banane'. Mit der Umgestaltung wird sich aber das grundsätzliche Verkehrskonzept nicht verändern. Die Barrierewirkung wird nicht zuletzt durch die angestrebte Verlagerung der Haltestelle 'Annastraße' und deren Neugestaltung (als Kap-Haltestelle) reduziert. Dies kommt der Idee von der 'Grünen Banane' zugute.

Unstrittig ist, dass die parallel zur Friedrich-Ebert-Straße verlaufenden Erschließungen (im Süden als öffentliche Straße, im Norden als private Wegefläche) ihre Andienungsfunktion behalten müssen. Sie sind Voraussetzung für die funktionierende Geschäftsstruktur in der Friedrich-Ebert-Straße.

- Die Gestaltung der Platzflächen ist im direkten Zusammenhang mit der Friedrich-Ebert-Straßen-Gestaltung zu sehen; insbesondere sind die sich ergebenden verkehrlichen und technischen Rahmenbedingungen im Rahmen der von der Stadt im Herbst 2014 beauftragten Objektplanung zu beachten (vgl. Kap. 4.2).



Haltestelle 'Annastraße', Ausschnitt Gesamtkonzept

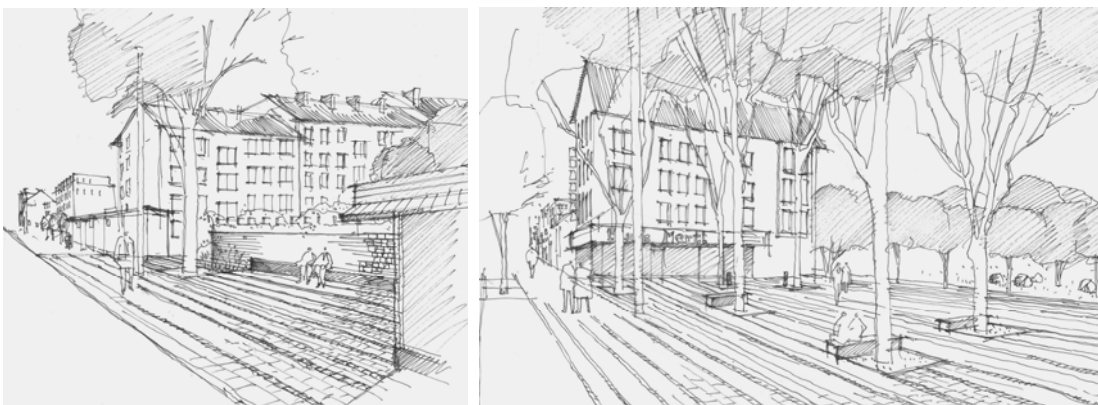
- Wie auf der gegenüberliegenden Nordseite (außerhalb des Geltungsbereiches) so soll auch südlich der Friedrich-Ebert-Straße eine öffentliche befestigte Platzfläche mit verbesserter Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Die Oberflächengestaltung des Platzes soll ausreichend robust sein und eine vielfältige Nutzung ermöglichen.

Die Platzfläche wird bis an die Hauskanten erweitert.

Der Rasenflächenanteil soll unter Berücksichtigung vorhandener Wegebeziehungen deutlich zurückgenommen und auf die verbleibenden Baumstandorte reduziert werden (befestigter Stadtplatz mit Bauminselfn und Aufenthaltsmöglichkeiten). Es wird davon ausgegangen, dass nicht alle der vorhandenen Bäume bei der weiterführenden Planung zu berücksichtigen sind. Der Rahmenplan-Entwurf berücksichtigt 7 der 8 vorhandenen Bäume im unmittelbaren Platzbereich.

Das Vorhalten einer entsprechenden Infrastruktur (Unterflurverteiler) für kleinere Veranstaltungen wird empfohlen.



Skizzen: Haltestelle 'Annastraße' - nördliche Platzhälfte / südliche Platzhälfte

- Im Zusammenhang mit der Platzgestaltung ist bei nachfolgenden Planungen auch die südliche Parallelerschließung in die Konzeption mit einzubeziehen und durch Neuordnung bzw. Verlagerung der vorhandenen Stellplätze aufzuwerten.

Für die **südliche Parallelerschließung** sind folgende Punkte zu nennen:

Der Entwurf sieht vor, dass der Abschnitt zwischen 'Grüne Banane' und Westendstraße zu einer Mischverkehrsfläche umgebaut wird.

Die im Bereich der 'Grünen Banane' vorhandenen öffentlichen Längsparkstände sollen entfallen. Die abschnittsweise vorhandenen weiteren Längsstellplätze in Richtung Westendstraße sollen jeweils vor die Gebäude verlagert und innerhalb der Mischverkehrsfläche entsprechend markiert werden.

Vorhandene Garagenzufahrten und Hauseingänge sind zu berücksichtigen. Der Hochbord entfällt hier, die Fläche wird insgesamt höhengleich.

Die auf der gegenüberliegenden südlichen Straßenseite befindlichen Senkrecht-parkstände (auf dem Grundstück der GWH) sollen in östlicher Richtung verschoben und entlang der Fahrbahn und im Zusammenhang mit der vorhandenen Feuerwehrezufahrt in gleicher Anzahl angeordnet werden, so dass in der Summe möglichst keine Stellplätze verloren gehen.



Neuordnung südliche Parallelerschließung, Ausschnitt Gesamtkonzept



Neuordnung südliche Parallelerschließung, Variante Parkplatzanordnung

Die Querung 'Grüne Banane' wird als Aufmerksamkeitsbereich in voller Breite durch einen entsprechenden Materialwechsel in den Kontext der Grünfläche gestellt. Die Fahrbeziehung bleibt erhalten, wird nun aber in ihrer dominanten Erscheinung deutlich zurückgenommen. Die Vorzone zu dem Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 69 wie auch die ebenfalls zum Parken beanspruchte private Teilfläche des Flurstücks 70/22 werden in die Gestaltung einbezogen, so dass hier eine zusammenhängende separate Platzfigur entsteht.

In Bezug auf das Wegenetz enthält der Entwurf einige Ergänzungen des Systems. Es werden Verbesserungen im Hinblick auf die Benutzung für Menschen mit eingeschränkter Mobilität formuliert und Vorschläge im Hinblick auf die Benutzerfreundlichkeit und die Sicherheit aufgenommen.

Motzberg - Königstorhalle und Umfeld

- Die Rahmenplanung geht davon aus, dass die vorhandenen 'Beuys-Bäume' bei allen Veränderungen erhalten werden können.
- Ein wesentlicher Punkt bei der Grünflächengestaltung ist die Bestimmung der zukünftigen Motzberg-Topografie. Bisher konnte die Frage, wie mit dem derzeitigen Niveauunterschied umzugehen ist, nicht abschließend beantwortet werden. Vorlaufend sind zunächst entsprechende Bodenerkundungen erforderlich.

Grundsätzlich wurden die folgenden Möglichkeiten diskutiert:

- Böschung von der Luisenstraße ins Gelände verschieben,
- Böschung strecken,
- eine terrassierte Landschaft herstellen oder
- an der Luisenstraße eine richtige Kante entstehen lassen ('Bastion').

Der mit der Rahmenplanung dargestellte Maximal-Eingriff mit Neuordnung des Hangs (u. a. Aufweitung der Hallenvorflächen durch Verschieben Böschungsfuß, Herstellen von bebaubaren Flächen) ist im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung ebenso zu überprüfen wie die Gestaltungsmöglichkeiten einer auf Erhalt (als 'Naturspielraum in der Stadt') basierenden Lösung, vgl. Variantendarstellung.



Motzberg - Nachverdichtung, Spielplatzbereich und Sporthallenumfeld

Im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte sind die Varianten auch hinsichtlich ihres Eingriffes in den Baumbestand und die als Natur-Spielbereich definierte Böschungskante zu bewerten. Der jeweils resultierende Pflegeaufwand ist zu ermitteln.

Der Umfang der Geländemodellierung kann als der wesentlich bestimmende Kostenfaktor bei dieser Maßnahme angenommen werden.



Motzberg - Variante I zum Hang-/Spielplatzbereich,
jeweils Ausschnitt Gesamtkonzept



Variante II zum Hang-/Spielplatzbereich

- Gartenarchitektur der 1950er Jahre herausarbeiten
Dies umfasst vor allem die Weiterentwicklung/Pflege der vorhandenen Vegetation. Die Bäume und Sträucher erhalten umfangreiche Schnitt- und Korrekturmaßnahmen (Aufastung, Totholz entfernen, Verjüngungsschnitt):
 - Freiflächen erhalten wieder mehr Licht und Sonne,
 - wichtige Blickbeziehungen werden wieder deutlich,
 - die Maßnahme beinhaltet auch das Entfernen zahlreicher Bäume / Gehölze, z.B. Platzfläche südlich der Friedrich-Ebert-Straße, Bereich 'Motzberg'
 - Aufasten einzelner Bäume (Bereich zwischen den beiden Hochhäusern),
 - möglichst vollständiger Erhalt der im Plangebiet vorhandenen 'Beuys-Bäume',
 - behutsame Ergänzung der Vegetation (Neuanpflanzung Bäume, Sträucher).
- Barrierefreiheit zwischen Luisenstraße und Haltestelle 'Annastraße'
Die vorhandene Wegeführung - in diesem Abschnitt als geradlinige Rampe mit (Steigung von > 10 %) - wird durch einen 'Schlangenweg' mit einer Steigung von max. 6 % ergänzt. Der dargestellte Verlauf dieses Weges steht im Zusammenhang mit der grundsätzlichen Veränderung der Hangsituation (Terrassierung, Herstellen von Spielebenen) und ist ebenfalls abhängig von der geplanten Wohnbebauung und im Zuge weiterer Planungsschritte noch im Detail anzupassen.
- Der Motzberg-Park soll in Verbindung mit einem gesicherten Übergang über die Westendstraße (Zebrastreifen) einen neuen Zugang in Höhe der Einmündung Motzstraße erhalten. Aufgrund der Höhensituation an dieser Stelle (Differenz beträgt ca. 5,50 m) kann dieser Zugang nicht rollstuhlgerecht sondern nur als Treppenanlage ausgebildet werden. Es erscheint sinnvoll, diesen Treppenaufgang im Zusammenhang mit der hier vorgesehenen Wohnbebauung herzustellen.

- Weitere Ergänzung im Wegesystem
Für den Kreuzungsbereich Westendstraße / Königstor (Nordseite) wird ein zweiter - ebenfalls als Zebrastreifen herzustellender - gesicherter Übergang über die Westendstraße vorgeschlagen. Beide Wegebeziehungen mit den Querungen über die Westendstraße werden trotz der fehlenden gesicherten Überwege im Schulwegeplan der Königstorschule als Schulweg ausgewiesen.
- Attraktivitätssteigerung Spielplatzbereich 'Motzberg'
 - Verlagerung Kleinkind-Spielbereich > Grünfläche zwischen den Hochhäusern,
 - Gliederung Motzberg durch Veränderung der Topografie (Modellierung), Herstellen einer terrassierten Hang- und Spiellandschaft,
 - Einbeziehen des unmittelbaren Hallenumfeldes durch Ausstattung mit Spielgeräten, z.B. für Tischtennisplatten.
- Verbesserung der Spiel- und Sportangebote, Anpassung an aktuelle Trends
In Bezug auf die Ausstattung der Spielplatzbereiche wurden im Rahmen der Beteiligung folgende zielgruppenspezifische Wünsche formuliert:
 - abgesicherte Fläche für kleine Kinder bis 3 Jahre,
 - Toilettenanlage,
 - Sitzgelegenheiten,
 - Sprunganlage in den Sandspielbereich integrieren (Königstorschule),
 - Beachvolleyball, Parcours, Flächen für Skatebord/Inliner,
 - Ausstattung / Gestaltung muss grundsätzlich funktionell sein (Basketballfeld darf nicht geschottert sein).
- mehr Rasen statt Schotter/wassergebundene Decke, Erhöhung des Anteils Rasenfläche wegen Idee 'durchlaufender Grünzug' (Berücksichtigung des Unterhaltungsaufwands)
- Verbesserung der Ausleuchtung
- Nachverdichtung an der Luisenstraße westlich der Sporthalle (vorwiegend große Wohnungen, gehobenes Marktsegment, mit Tiefgarage) aus städtebaulicher Sicht möglich - jedoch aus denkmalpflegerischer Sicht problematisch und aus freiraumplanerischer Sicht eher negativ gesehen.
Voraussetzung wäre, die Idee eines durchlaufenden (öffentlichen) Grünzugs zu wahren > schlanker Baukörper. Neben der Stadtgestalt (Ensembleschutz) wären auch stadtklimatische Belange zu berücksichtigen.
Tiefgaragen-Lösung in Zusammenhang mit einer Bebauung an der Luisenstraße würde mit der Höhenlage des vorhandenen Rampenweges zur Erschließung des westlichen Sporthalleneingangs kollidieren.



'Doppelbebauung' am Motzberg, Alternativskizzen

- Nachverdichtung an der Westendstraße (ebenfalls vorwiegend große Wohnungen, gehobenes Marktsegment, mit Tiefgarage) - in der Sichtachse Motzstraße - aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht als Punkthaus möglich.

Der Standort verträgt ein markantes Solitärgebäude.

Wegen der Topografie erscheint die Anordnung einer Tiefgarage mit einer direkten Zufahrt von der Westendstraße sinnvoll. In der Folge wäre dann der vorhandene Schrägparkstreifen in der Westendstraße zu reduzieren.

Grünflächen-Reduzierung ist durch Verlagerung Kleinkindspiel zu kompensieren. Es wird erwartet, dass ein Neubau an dieser Stelle durch die damit verbundene soziale Kontrolle einen positiven Effekt für die 'problematische Rückseite' der Sporthalle nach sich ziehen könnte.

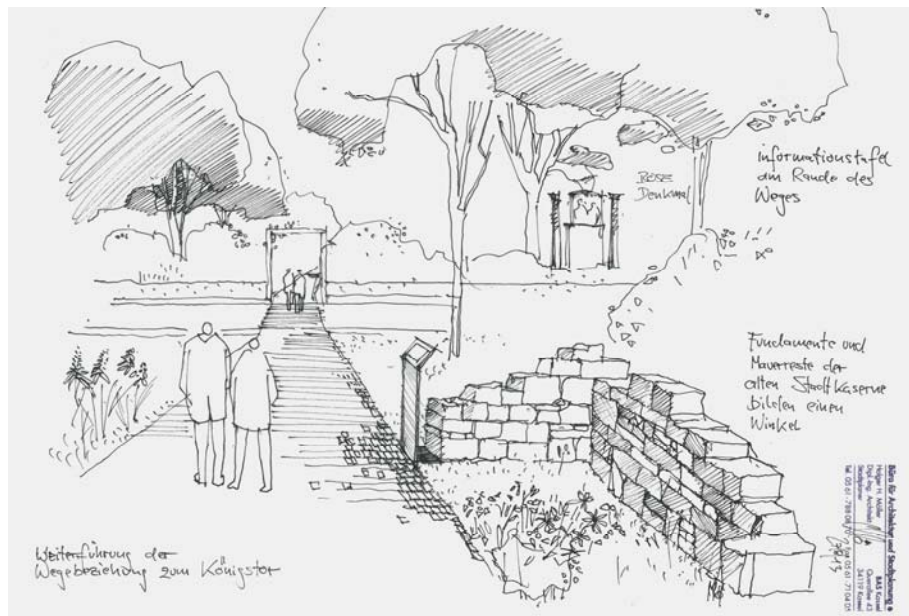
- Im Vorfeld müssen Baugrunderkundungen zur Klärung der Beschaffenheit der Aufschüttung (Badoglio-Hügel) im Hinblick auf die Standsicherheit und eine mögliche Schadstoffbelastung erfolgen.
- Erhalt der vorhandenen Fahrerschließung (Hallenebene, ca. 177,30 m) oder Herstellung einer neuen Andienungs- und Erschließungsmöglichkeit > die Erschließung von Niveau Luisenstraße (ca. 173 m) oder Westendstraße (ca. 175,50 m) erfordert unterschiedlich lange Rampen.
- Verbesserung Hallenumlauf: Verbreiterung der Vorflächen auf der West- und/oder Nordseite und dadurch Schaffung von attraktivem Raum z.B. für eine Außenbewirtschaftung in Verbindung mit Hallennutzung, Öffnung der Zone als Spielbereich (z.B. Tischtennisplatten) > Komprimieren der Böschung.



Motzberg - Hangsituation mit Übergang Luisenstraße, Ausschnitt Gesamtkonzept

- Herstellen eines deutlich vergrößerten Aufgangs von der Luisenstraße am westlichen Sporthallenzugang als breite nach Süden orientierte Treppenanlage (mit Sitzstufen und Stufenanlage in Südlage zum Spielen und Verweilen). Hierzu müsste der Hang z.T. abgetragen und eine neue Stützmauer errichtet werden. Mit der hohen Aufenthaltsqualität (auch verbesserte Einsehbarkeit) könnte sich die Treppenanlage neben Sporthalle und Königstorschule zu einem Treffpunkt im Quartier entwickeln.

- Es wird vorgeschlagen, Reste der ehemaligen Stadtkaserne, die im Zuge einer zwischenzeitlich avisierten Baumaßnahme nahe am Zebrastreifen Luisenstraße freigelegt wurden, als identitätsstiftenden Beitrag in die Gestaltung einzubinden.
- gestalterische Aufwertung / funktionale Verbesserung der Königstor-Sporthalle
 - Optimierung Zugänglichkeit durch neue Rampe (Westendstraße),
 - Verbesserung Hallenumlauf durch Aufweitung der Hallenvorflächen, u.a. Rückbau der massiven Sicherungsvorkehrungen (Stacheldraht, Zuananlage)
 - Überwinden des 'Schlund-Charakters' im Bereich der untergeschossigen Parkplatzebene z.B. durch Schließen der Fassade, durch Einbauten in den Stellplatzabschnitten (Luisenstraße),
evtl. kontrollierte Graffiti-Aktion mit Jugendlichen (legale Sprayer-Wand ?),
 - Ausnutzen der Dachflächen für Fotovoltaikanlagen.



Motzberg – Ideenskizze 'Spuren sichtbar machen'



Sporthalle Königstor, Straßenansicht

- Statik der Sporthalle
Zu der Fragestellung, ob das Dach der Sporthalle in die Überlegungen als begrünte Fläche, als Spielplatz/Sportfeld, als Parkplatz oder als potentielle Nachverdichtungsfläche einbezogen werden kann (> gegebenenfalls wäre eine Erschließung der Dachebene einzuplanen), wurde eine separate ingenieurtechnische Stellungnahme beauftragt, deren Ergebnis im Okt. 2012 vorgelegt wurde. Der Beurteilung durch das Ingenieurbüro Clobus (Kassel) liegt eine Auswertung der vorhandenen Unterlagen zur geprüften Statik zugrunde.

Ergebnis: Ergänzende Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bemessungssicherheiten in den Bestandskonstruktionen zeigen, "dass keine wesentlichen Bemessungsreserven innerhalb der Dachkonstruktionen und der lastweiterleitenden Bauteile inkl. Fundamente generiert werden können". Zur Realisierung von Nutzungsänderungen würden umfangreiche Verstärkungs- und Anpassungsarbeiten an den Bestandskonstruktionen erforderlich werden. Allerdings sind die Tragkonstruktionen des Bestandes (Raumfachwerkkonstruktion/ Spannbetonbinder etc.) wg. ihrer speziellen Bauweisen nicht unmittelbar geeignet einfache bzw. wirtschaftliche Konstruktionsverstärkungen zu ermöglichen."

Bodenordnung

Das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept zur 'Grünen Banane' bezieht sich auch auf private Grundstücke. Es beschreibt einen 'Idealzustand', der an einigen Stellen auch für die Umsetzung der als 'öffentliche Maßnahme' definierten Bausteine bisher private Grundstücke in die Planung integriert und daher in der Folge eine Veränderung der Eigentumsstruktur voraussetzt. Die Umsetzungsoptionen sind einzelfallbezogen zu verhandeln.

Die Hinweise zur Bodenordnung betreffen auch die Geltungsbereichsfläche des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

Mit der zukünftigen **Platzgestaltung am Haltepunkt 'Annastraße'** hat der Entwurf für die 'Grüne Banane' ein zentrales Element. Während sich die südliche Platzhälfte bereits in kommunalem Eigentum befindet, kann über die für die Entwicklung und Gestaltung der nördlichen Platzhälfte vorgesehenen Flächen derzeit nicht verfügt werden, da sie sich in Privateigentum befinden. Entsprechende Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümern laufen.

Die vorgesehenen Möglichkeiten zur **baulichen Nachverdichtung am Motzberg** konzentrieren sich auf Flächen, die sich derzeit in kommunalem Eigentum befinden. Zur Bebaubarkeit sind Flächen der heutigen Parklandschaft bzw. der weitläufigen Spielplatzbereiche für Investoren interessant.

Im Kern geht es um eine Veräußerung von – heute städtischen – Teilflächen an der Westendstraße (Flst. 186/4). Nach Ansicht der Verfasser des Handlungskonzepts würde auch eine Veräußerung von Teilflächen der Straßenparzelle 'Westendstraße' (Flst. 184/2, Teilfläche ca. 70 - 80 m²) dazu beitragen, den Flächenzuschnitt für private Investoren weiter zu optimieren.

Im Zusammenhang mit der Neuordnung kommen – sofern die im Plangebiet präsente Wohnungsbaugesellschaft GWH als Erwerberin auftritt – auch Möglichkeiten des Flächentausches in Frage, um die Verlagerung von öffentlichen Spielplatzbereichen als Voraussetzung für eine zukünftige Bebauung abzusichern (vgl. Kap. 8).

Ansonsten sollte auch eine neue Aufteilung der Flst. 185/22, 185/23, 185/24 und 185/25 mit Ziel angestrebt werden, um in diesem Bereich einen eindeutigen Grenzverlauf im Hinblick auf Unterhaltung und Pflege der Grünflächen herzustellen.

4. Konkrete Projekte

Zwei wesentliche Projekte der Rahmenplanung – das 'Hochhaus am Motzberg' und der 'Stadtplatz Annastraße' wurden zwischenzeitlich fortgeführt und in unterschiedlicher Art und Weise auf der objektplanerischen Ebene weiter vorangetrieben. Der aktuelle Planungsstand soll in die Bauleitplanung einfließen.

4.1 Hochhaus am Motzberg

Auf der Grundlage der Rahmenplanung hat die GWH in Abstimmung mit der Stadt im Zeitraum April bis Juni 2015 einen begrenzten Architektenwettbewerb mit geladenen Architekten/Planern als kooperatives Gutachterverfahren für das Wohnungsbau-Projekt an der Westendstraße durchgeführt (Stichwort **Baukultur**).

Das Ergebnis dieses Verfahrens soll Eingang in die hier vorliegende Bauleitplanung finden und die Möglichkeit der Realisierung des vom Preisgericht bestimmten Siegerentwurfes planungsrechtlich absichern.

Der favorisierte Gebäudeentwurf wurde vom Büro Roller Architekten GmbH aus Kassel / Breisach ausgearbeitet und im Rahmen einer Überarbeitung weiterentwickelt. Die im Folgenden abgebildeten – unmaßstäblichen – Darstellungen sind Teil des Wettbewerbsbeitrages von Roller Architekten:



Perspektive, Visualisierung

"Das mit dem 1. Preis ausgezeichnete Wohnhochhaus in Kassel knüpft mit seinen charakteristischen Rundungen, seiner Transparenz und leichten Anmutung an das Erbe der 50er Jahre an." (homepage Roller Architekten GmbH)

Der prämierte Gebäudeentwurf zeichnet sich durch seine **abgerundete freie Form und die eingedrehte Position** aus, die aus der Örtlichkeit heraus entwickelt wurde. Die Proportionen des Baukörpers – hier vor allem auch das Verhältnis der Höhe zur Grundfläche – erscheinen stimmig. Das neue Hochhaus soll 11 Wohngeschosse aufweisen und damit in seiner absoluten Höhe die beiden vorhandenen 'Hochhaus-scheiben' um 2 – 3 Geschosse überragen. Damit erfüllt das geplante Gebäude den Wunsch der Stadt Kassel, an dieser Stelle ein für die Kasseler Stadtsilhouette **markantes neues Solitärgebäude** entstehen zu lassen.



Lageplan, Freiflächen, Dachaufsicht



Ansicht Westendstraße

Schnitt



Geplant sind 22 Wohneinheiten, die als Eigentumsmaßnahme veräußert werden sollen.

Von der Westendstraße direkt erreichbar soll niveaugleich eine Tiefgeschoss-Ebene mit den erforderlichen Stellplätzen ausgebildet werden. Die Fläche vor dem Gebäude soll im Zusammenhang mit dem Zugang zur Grünfläche als öffentlich nutzbarer Platz hergestellt werden (im Weiteren als 'Stadtplatz Westendstraße' bezeichnet).



Untergeschoss, Tiefgarage



Eingangsebene



Regelgeschoss, Grundrissbeispiel



Dachgeschoss, Penthouse

Es ist davon auszugehen, dass der Gebäudeentwurf im Zuge der Weiterbearbeitung für die Realisierung weiterentwickelt wird.

Die GWH plant – wenn für den Grundstückstausch die erforderlichen Beschlüsse der städtischen Gremien vorliegen und die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit geschaffen wurden – in 2016 mit der Realisierung des Projektes zu beginnen.

Die Baumgruppe wird von abgestuften Sitzelementen mit rot eingefärbten Betonblöcken und Holzauflagen eingefasst, die dem Platz ihren eigenen Charakter geben werden. Die übrige Platzfläche wird mit Betonplatten belegt und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Begegnungsort). Die südlich verlaufende Anliegerstraße wird optisch durch das Verlegen der gleichen Betonplatten in die Platzfläche einbezogen, ihre Verkehrsfunktion bleibt aber vollständig erhalten.

Die Fortführung des Gehweges in der Platzfläche soll für Blinde und Sehbehinderte durch einen Leitstreifen (Kombination mit Entwässerungsrinne) gekennzeichnet werden.

Poller, z.T. klappbar, werden das Abstellen von Pkw's auf der Platzfläche verhindern. Die durch die Umgestaltung wegfallenden Parkmöglichkeiten können durch die deutlich höhere Zahl von Parkplätzen in der Friedrich-Ebert-Straße nach deren Umgestaltung kompensiert werden.

Im nördlichen Platzbereich werden die Stellplätze neu angeordnet (und teilweise verlagert), damit zur Friedrich-Ebert-Straße eine platzartige Erweiterung erfolgen kann. Die nördliche Raumkante bildet ein Rankgitter aus Metall, berankt mit Kletterhortensien, das der Abschirmung der angrenzenden Parkplätze dient. Mit dem Metallgitter werden ebenfalls die Bereiche für die Entsorgungseinrichtungen eingefasst.

Zur Verzahnung der beiden Platzbereiche werden dieselben Sitzelemente wie im südlichen Bereich aus rotem Beton und Holz verwendet, die vor dem vorgesehenen Rankgitter angeordnet werden und eine lineare Aufstellung erhalten sollen. Ebenfalls werden die im südlichen Platzbereich vorgesehenen hellgrauen Betonplatten Verwendung finden.

Die im Übergangsbereich zum Gehweg der Friedrich-Ebert-Straße vorhandene Platane ist vital und erhält durch Entsiegelung eine vergrößerte Baumscheibe und somit verbesserte Bedingungen für eine langfristig gesunde Entwicklung.

Weitere Merkmale des Entwurfes sind:

- Herstellen einer abgestuften Sitzgruppe aus rot eingefärbtem Beton mit Holzaufgabe,
- Anfüllen der Baumstandorte und Raseneinsaat,
- Nachzeichnen des Umrisses des ersten Gebäudes in der Friedrich-Ebert-Straße (kriegszerstört) durch Klinkerläufer,
- Herstellen Niveaugleichheit, Abgrenzung zu der südlichen Parallelstraße durch herausnehmbare Poller,
- Installation eines Trinkbrunnens,
- Installation einer Unterflur-Versorgungsstation,
- Installation einer ausreichenden Platzbeleuchtung.

Das abgestimmte Konzept liegt seit Juni 2015 vor - es wurde mittlerweile durch den Magistrat beschlossen. Die Realisierung ist für die 2. Jahreshälfte 2016 geplant.

5. Zusammenfassung der Ziele für den Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich am Rand des sehr attraktiven Vorderen Westens (an der Grenze zum Stadtteil Mitte), der gerade als Wohnstandort eine sehr hohe Nachfrage zu verzeichnen hat. Der hohe Freiflächenanteil wie auch die – durch die Topografie bedingte – erhabene Situation des 'Motzberg-Plateaus' steigern die im Stadtteil vorhandenen Wohnqualitäten zusätzlich.

Die Stadt Kassel ist gleichzeitig aber auch bestrebt, Nachverdichtungspotentiale in bereits erschlossenen Lagen, die sich für eine Wohnnutzung eignen, vorrangig zu entwickeln, um einen sich immer weiter ausdehnenden Siedlungsflächenzuwachs an den Rändern oder in anderen sensiblen Bereichen zu verhindern oder zumindest den Druck hierauf zu mindern.

Die für das Plangebiet im Zuge der Gesamtplanung für die 'Grüne Banane' herausgearbeiteten Nachverdichtungspotenziale an der Westendstraße sollen mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan nun eine planungsrechtliche Grundlage bekommen.

Für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes werden folgende Ziele, Leitbilder formuliert:

- Erhalt der städtebaulich-freiraumplanerischen Qualitäten
Berücksichtigung gestalterischer Vorgaben, die sich insbesondere aus dem Denkmalensemble ableiten lassen. Dies gilt insbesondere für das in der Gesamtkonzeption angelegte Verhältnis der Gebäude zu den parkartigen Grünflächen
 - Festlegen eines baulichen Entwicklungsspielraumes für die Bestandsgebäude unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte
- Sichern der ‚Grünen Achse‘ als öffentliche Grünfläche
 - Definieren und ggfls. Gestalten der Grenzen zum privaten Grün (Wohnungsbaugesellschaft GWH Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69)
 - Abgrenzung Parkanlage / Spielplatz, Lokalisierung Kinderspiel
 - Sichern von Wegeverbindungen
 - Schaffen einer neuen Verbindung Motzstraße / Motzberg durch Treppenanlage/Weg, Anbindung des Weges an den Nord-Süd-Weg
 - Vermeidung der Beeinträchtigung von klimatischen Funktionen
- Sicherung und Erhalt eines Mindestanteils von privaten Freiflächen
Freiraumplanung im Hinblick auf eine bewohnerorientierte Nutzung, Schaffung von hochwertigen Außenbereichen als Wohnraumergänzung
- Stabilisierung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung, Erhalt der Wohnqualität, Förderung eines breit gemischten Wohnungsangebots für verschiedene Nachfragegruppen, Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die Entwicklung von hochwertiger Wohngebäudearchitektur
- Berücksichtigung der Stellplatzsituation und des vorhandenen Bedarfs sowie Bereitstellung ausreichender Kapazitäten im Zusammenhang mit einer zusätzlichen neuen Wohnbebauung
- Erhalt vorhandener Bäume und Grünstrukturen
Aus Sicht der Grünordnungsplanung stellen neben den zahlreichen größeren Bäumen (unter denen sich 47 Stück der unter besonderem Schutz stehenden 'Beuys-Bäume' befinden) weiterhin auch die anderen vorhandenen Grünstrukturen (vor allem im Hangbereich) einen Wert dar, deren möglichst umfangreiche Übernahme in zukünftige Planungskonzepte anzustreben ist.

- Platz an der Friedrich-Ebert Straße ('Stadtplatz Annastraße'/ Haltestellenbereich und Flächenaufteilung in der südl. Parallelstraße (kl. Friedrich-Ebert-Straße)
 - Vorgaben zum Grünanteil, Anzahl Bäume (Erhalt / Neuplanung)
 - Reduzierung Straßenquerschnitt im Platzbereich „Kl. Friedrich-Ebert Straße“ (Stichwort: ‚Grüne Achse‘)
 - Verlagerung der privaten Stellplätze auf das Grundstück der hier betroffenen Wohnungsbaugesellschaft GWH (Friedrich-Ebert-Straße 67/69)
 - ggfls. Regelungen zur Platznutzung im Hinblick auf Veranstaltungen
- Festlegen des städtebaulichen Rahmens für die geplante Nachverdichtung an der Westendstraße bzw. Herstellen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Ergebnisses aus dem Gutachterverfahren
 - Positionierung des Baukörpers
 - Gebäudekubatur, max. Grundfläche / Höhe, Gebäudeform
 - Anbindung an die Westendstraße
 - Vorgaben für den Lärmschutz
 - Stellplätze / Tiefgarage
 - Dachbegrünung
- Sporthalle und Umfeld
 - Festlegen eines baulichen Entwicklungsspielraumes für die Sporthalle
 - Zufahrt / Zugang Sporthalle von Westendstraße (Rampe)
 - Erweiterung Zugangsbereich Sporthalle an der Luisenstraße
 - Dachbegrünung
- Anpassung im Straßenraum Westendstraße
 Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung an der Westendstraße und der geplanten Rampe zur Sporthallen-Ebene ist eine geänderte Aufteilung im Straßenraum der Westendstraße erforderlich.
 Der im Bestand vorhandene Wechsel im Querschnitt (im nördlichen Bereich bisher Straßenrandparken, im südlichen Bereich Schrägparkstände) ist in südlicher Richtung zu verschieben. In der Folge entfallen 9 öffentliche Stellplätze (Schrägparken), am Straßenrand entstehen 4 Stellplätze (Längsaufstellung).
- Barrierefreiheit
 Berücksichtigung der Anforderungen von Menschen mit eingeschränkter Mobilität bei der Planung und Herstellung neuer Wege und Zugänge.
 Dies betrifft neben der Nord-Süd-Verbindung zwischen Luisenstraße und Friedrich-Ebert-Straße auch die Erschließung der Sporthallen-Ebene.

5.1 Städtebau

Der denkmalgeschützte Bestand repräsentiert in einer lehrbuchhaften Form den charakteristischen Städtebau der 1950er Jahre, welcher sich vor allem durch ein besonderes Verhältnis der Gebäude zu den umgebenden Freiflächen auszeichnet.

Dieses übergeordnete Grundprinzip soll auch für die potentielle Entwicklungsfläche an der Westendstraße gelten. Das durchfließende Grün soll als besonderes Qualitätsmerkmal vor allem in der Mittelachse der 'Grünen Banane' erhalten und gesichert werden. Die Planung sieht daher nur am Rand ein weiteres Solitär-Gebäude vor, welches in die vorhandene Gebäudeflucht der Westendstraße gestellt wird, sich aber gleichzeitig als 'Gebäude in der Parklandschaft' versteht.

Gebäude mit Signalwirkung – städtebaulich und architektonisch

Besonders hervorzuhebende Merkmale des geplanten Hochhauses sind seine eingedrehte Position und seine abgerundete freie Form.

Das geplante Hochhaus stellt sich in die Sichtachse von der Motzstraße mit Blickrichtung nach Westen und schafft hier einen markanten Endpunkt. Für den umgekehrten Blick aus der Parkrichtung (von Westen) bildet der 'Turm' auch einen baulichen Abschluss am östlichen Ende der Park-Landschaft.

In der Abwicklung der Westendstraße entsteht durch die deutliche Überhöhung ein neues markantes Zeichen insbesondere auch für diesen Straßenraum, evtl. auch mit positiven Impulsen für eine höherwertige bauliche Entwicklung der gegenüberliegenden Fläche auf der östlichen Straßenseite (auch im Zusammenhang mit der projektierten Entwicklung am Königstor).

Wegen des sehr unterschiedlichen Gebäudebestands – eine nur 4-geschossige Bebauung an der Westendstraße (Fußpunkt ca. 177,50 – 179,20 m, Höhe max. ca. 15 m) mit einer Geschosshöhe unter 3 m) und eine 8 – 9-geschossige Bebauung im Zentrum der 'Grünen Banane' (Fußpunkt ca. 181,20 – 182,00 m, Höhe ca. 24,5 m) – wurde insbesondere die Höhenentwicklung einer zukünftigen Bebauung auf ihre städtebauliche Verträglichkeit geprüft. Hierbei wurde der durch die Topografie bedingte Höhenunterschied im Gelände von etwa 9 – 10 m berücksichtigt.

Berücksichtigung Denkmalensemble – keine Konkurrenz, sondern Ergänzung

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles aus den 1950er Jahren mit seiner typischen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten. Das geplante Wohnhochhaus soll hierzu nicht störend in Konkurrenz treten, sondern wird als akzentuierende Ergänzung gesehen.

Die Grundzüge des Ensembles werden nicht beeinträchtigt, insbesondere bleibt das für die Entstehungszeit prägende Verhältnis der Gebäudestruktur zu den sie umgebenden Freiflächen erhalten. Die wesentlichen Sichtbeziehungen werden bei der Positionierung des neuen Baukörpers aufgrund der Randlage berücksichtigt – dies gilt vor allem für den Blick aus der Motzstraße in die Grünfläche.

Im Ergebnis wurde der Rahmen so definiert, dass an dieser Stelle eine neue städtebauliche Dominante mit rund 39 m entstehen soll, die die umgebende Bebauung und sogar auch die beiden Hochhausscheiben noch überragt. Die **besondere Akzentuierung** ist gewollt und kann nur durch einen Baukörper in dieser Höhe erreicht werden.

Folgende Höhen (üNHN) mit Relevanz für die bisher unbebaute Fläche oberhalb der Sporthalle an der Westendstraße sind im Bestand ungefähr gegeben:

	Fußpunkt Gebäude	Traufhöhe TH	Firsthöhe FH (OK max)	Gebäudehöhe in m über OK Gelände
Friedrich-Ebert-Str. 67/69	181,20 – 182,00	203,20	206,10	24,10 – 24,90
Westendstraße 1- 5	177,50 – 179,20	190,50	193,50	14,30 – 16,00
Königstor-Sporthalle	173,00 (Luisenstr.)	186,50	187,50	14,50

Eine weitere wesentliche Grundlage für die Qualität der Neubebauung wird darüber hinaus eine gute städtebauliche Lösung für den ruhenden Verkehr sein. Bei Berücksichtigung der Vorgaben der Stellplatzverordnung erscheinen Lösungen ohne Tief-

garage nicht denkbar (> Schaffung eines möglichst großen Spielraumes für eine Tiefgarage). Hinsichtlich des Flächenbedarfs wurde nachgewiesen, dass eine Tiefgarage auch in der erforderlichen Größenordnung mit Einstellplätzen im satzungskonformen Verhältnis 1 Stpl. je Wohneinheit an der Westendstraße realisierbar ist.

Die an der Westendstraße wegfallenden Parkplätze können an anderer Stelle kompensiert werden (Zunahme in der Friedrich-Ebert-Straße durch Umgestaltung).

Es wird darauf hingewiesen, dass aus diesem Hochbauvorhaben resultierende Anpassungen im Straßenraum der Westendstraße durch den Verursacher zu tragen sind (z. B. veränderte Bordabsenkungen, Umbau Stellplatzanlage).

Im Bereich von Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist der Lärmschutz zu beachten.

Entsprechend der übergeordneten Zielsetzung liegt der Nutzungsschwerpunkt beim Wohnen. Aufgrund der enormen Dynamik des Stadtteils unterliegt auch der Wohnungsmarkt einer rasanten Entwicklung, die insbesondere durch einen verstärkten Anstieg im hochpreisigen Wohnungseigentumssektor in Bezug auf das gesamtstädtische Kasseler Niveau gekennzeichnet ist. Besonders gefragt sind die städtischen Lagen. Genau dieses Marktsegment wird auch der geplante Neubau bedienen.

Bereits mit der Rahmenplanung wurde das Ziel formuliert, die nördliche Sporthallenseite durch einen hier platzierten Neubau in einem Maße durch **soziale Kontrolle** so aufzuwerten, dass der Rückbau der bisher hier vorhandenen Sicherheitsvorkehrungen erfolgen kann.

Das Neubauvorhaben steht damit auch im Zusammenhang mit der Aufwertung des Sporthallenumfeldes, welches durch eine Neugestaltung der Grünflächen und der Hangbereiche insgesamt deutlich an Attraktivität gewinnen soll.

Die straßenzugewandten Räume und insbesondere die Erdgeschosszonen sind wegen der höheren Lärmbelastung durch Straßenverkehr weniger gut für eine Wohnnutzung geeignet. Hier könnte daher auch eine Mischung mit ergänzenden oder wohnverträglichen anderen Nutzungen bzw. die Unterbringung notwendiger Stellplatzkapazitäten sinnvoll sein. Grundsätzlich wird eine Berücksichtigung der beiden relevanten Lärmquellen (Friedrich-Ebert-Straße, Sporthalle) bei der Grundrissgestaltung empfohlen.

Grundlage für die Vorgaben im Bebauungsplan zu dem (für Kasseler Verhältnisse spektakulären) Neubauprojekt ist das Ergebnis eines hierzu durchgeführten Gutachterverfahrens, welches von der als Investor auftretenden Wohnungsbaugesellschaft GWH in Abstimmung mit der Stadt Kassel im Frühjahr/Sommer 2015 durchgeführt wurde (vgl. Kap. 4.1).

Wohnbebauung auf der Sporthalle

Die Idee der Überbauung basiert auf der Feststellung, dass der Standort grundsätzlich auch für eine weitere Wohnbebauung geeignet erscheint und für bestimmte - auf das urbane Leben konzentrierte - Menschen ein attraktives innerstädtisches Angebot darstellen könnte.

Die Aufstockung / Überbauung der Sporthalle wäre nach derzeitigem Kenntnisstand nur mit einem unverhältnismäßig hohen baulich-konstruktiven (und damit auch finanziellen) Aufwand zu realisieren. Die Lärmproblematik (Wohnnutzung über Sportnutzung) wäre hier nachrangig dann ebenfalls zu lösen.

Ungeachtet dessen wird weiterhin die Auffassung vertreten, dass eine Aufstockung / Überbauung der Sporthalle aus städtebaulicher Sicht (z.B. zur Herstellung einer Raumkante an der Luisenstraße) in einem solchen Maße attraktiv sein könnte, dass es sinnvoll erscheint, diese Idee – unabhängig von deren Wirtschaftlichkeit, sie ist hier zunächst ohne Bedeutung – auf der planungsrechtlichen Ebene (im Sinne einer Angebotsplanung) vorzudenken.

Hierbei spielt auch eine Rolle, dass eine umfassende Sanierung der Sporthalle bereits für die nächsten Jahre ins Auge gefasst wurde, in deren Zusammenhang sich möglicherweise auch die baulichen (statischen) Voraussetzungen und damit auch die wirtschaftliche Beurteilung für eine Aufstockung / Überbauung ändern könnten.

Nicht auszuschließen ist darüber hinaus, dass an Stelle der Überbauung der vorhandenen Sporthalle ein Sporthallen-Neubau mit aufgesetzter Wohnbebauung tritt. Eine solche Neubauvariante als Aufwertung des Gebäudekomplexes würde natürlich eine verbesserte architektonische Lösung für die bisher im Untergeschoss angeordneten Parkplätze ermöglichen. Auch diese Lösung soll mit dem neuen Planungsrecht umgesetzt werden können.

Für den Bereich des zukünftigen Stadtplatzes Annastraße liegen dem Bebauungsplan die zwischenzeitlich vorabgestimmten Planungen des Büros Wette+Künecke (Göttingen) in Zusammenarbeit mit BAS (Kassel) zugrunde (vgl. Kap. 4.2).

Der **Erhalt der markanten Bäume** in überwiegender Zahl sichert die Qualität der Freiflächen für die Bewohner, aber auch im Hinblick auf Umwelt- und Naturschutz. Ein großer Teil der Bäume – darunter auch 45 der 47 'Beuys-Bäume' – werden als unbedingt erhaltenswert eingestuft. Die größeren Bäume (im Bereich der privaten Grundstücke) unterliegen zusätzlich dem Schutz der Baumschutzsatzung.

In Abhängigkeit von der geplanten **Neuordnung der parkartigen Grünflächen** und im Zusammenhang mit der Schaffung einer Neubauoption verändern sich das Verhältnis und die Abgrenzung zwischen öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Bereichen. Verdichtungs-Konzepte haben häufig den Verlust der Privatheit zur Folge. Im vorliegenden Fall betrifft dies nur einen sehr kleinen Kreis der Bevölkerung im unmittelbaren Umfeld. Diese begrenzte Öffnung erscheint im innerstädtischen Bereich jedoch vertretbar.

Auch die geplante **Ergänzung im Wegesystem** spielt eine wichtige Rolle. Neben der planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Verkehrsflächen unterschiedlichster Ausprägung und deren gestalterischer Aufwertung enthält das Konzept auch die neue Fußweg-Verbindung von der Motzstraße auf den 'Motzberg' sowie die mit der Sporthallen-Umfeld-Verbesserung zusammenhängende Aufweitung (und die möglichst barrierefreie Umgestaltung) des Hallen-Umlaufes.

Im weiteren Verfahren zu prüfen wäre, ob diese **neue Hallen-Erschließung** entsprechend der DIN 14090 auch als Feuerwehrezufahrt herzustellen ist. Dies würde bedeuten, dass für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr das erforderliche Lichtraumprofil freizuhalten wäre und dass bei der Herstellung der Zufahrt eine Achslast von bis zu 100 kN berücksichtigt werden müsste.

Beim **Umbau der 'Kleinen Friedrich-Ebert-Straße'** sind die verkehrlichen Belange zu berücksichtigen. Insbesondere haben die Abmessungen der Verkehrsflächen auch weiterhin den Platzbedarf für alle Fahrbeziehungen (maßgebliche Bemessungsfahr-

zeuge: 3-achsiges Müllfahrzeug, Fahrzeug Winterdienst) zu gewährleisten. Die entsprechenden Fahrkurven wurden im Entwurfsprozess geprüft.

Das übrige Straßensystem - insbesondere das der an das Plangebiet angrenzenden Wohnstraßen im Umfeld (Luisenstraße, Westendstraße) bleibt unverändert, hier wurde kein dringender Handlungsbedarf festgestellt.

5.2 Flächenbilanz

Die überschlägige Flächenbilanz wurde auf der Grundlage der bisherigen Entwurfsplanung für den 'Planungsfall' rechnerisch über die GR bzw. GF als 'Maximalvariante' ermittelt. Für den 'Planungsfall' wurden nur die Optionen berücksichtigt, die bei Erhalt der heute vorhandenen Hauptgebäude als Nachverdichtung einzustufen sind (WA 3 / Aufstockung Sporthalle).

	Bestand	Planung	Summe	in %
Geltungsbereich gesamt, ca.			18.355 m ²	100,0 %
Bauflächen Bestand + Planung, davon			6.660 m ²	36,3 %
- WA-Flächen		2.955 m ²	1.050 m ²	
- Gemeinbedarfsfläche 'Sporthalle'		2.655 m ²		
überbaute Fläche im Bestand, davon		3.080 m ²		
- Wohngebäude		980 m ²		
- Sporthalle		2.100 m ²		
GR, Summe überbaubare Fläche, davon für		4.450 m ²	720 m ²	5.170 m ²
- Hauptgebäude		3.500 m ²	360 m ²	3.860 m ²
- Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO		950 m ²	360 m ²	1.310 m ²
GF, Summe		8.500 m ²	4.400 m ²	12.900 m ²
- Wohngebäude		6.400 m ²	3.000 m ²	8.400 m ²
- Sporthalle bzw. Aufstockung Wohnen		2.100 m ²	1.400 m ²	3.500 m ²
Bruttogeschossfläche-BGF für WA 3 (nur Vollgeschosse)		3.000 m ²		
hieraus abgeleitet (x 0,7) max. Nettowohnfläche		2.100 m ²		
Anzahl Wohneinheiten, Ø 2 WE/je Vollgeschossebene		22 WE		
BGF für Sporthallenaufstockung (nur Vollgeschosse)		1.400 m ²		
hieraus abgeleitet (x 0,7) max. Nettowohnfläche, ca.		980 m ²		
Anzahl Wohneinheiten		8 - 10 WE		
Anzahl Wohneinheiten, tatsächlich im Bestand, ca.	70 WE			
Verkehrsflächen, öffentlich			3.385 m ²	18,4 %
- 'Stadtplatz Annastraße'		740 m ²		
- Parallelerschließung (verkehrsberuhigter Bereich)	390 m ²			
- Fußwege, davon		1.015 m ²		
'Stadtplatz Luisenstraße' (Treppe), Planung	325 m ²			
Sonstige Fußwege, Planung einschl. 'Aufgang Motzstraße'	690 m ²			
- Hallenumfahrt (Andienungsfläche), Planung		585 m ²		
- Westendstraße, davon	655 m ²			
Gehwegbereich, auch Tga-Zufahrt, Bestand	395 m ²			
Stellplatzflächen (einschl. Baumstreifen), Bestand	260 m ²			

	Bestand	Planung	Summe	in %
Verkehrsflächen, privat			420 m ²	2,3 %
- 'Stadtplatz Westendstraße'		310 m ²		
- Fußweg (östlicher Abschnitt)		120 m ²		
Grünflächen, öffentlich			6.850 m ²	37,3 %
- 'Parkanlage'	2.090 m ²			
- 'Parkanlage / Spielplätze'	4.760 m ²			
Grünflächen, privat			1.040 m ²	5,7 %
- 'Parkanlage'	1.040 m ²			

5.3 Grünordnung

Die Ausgangssituation in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter (vgl. Kap. 3.6 'Natur und Umweltschutz') kann durch geeignete Maßnahmen in Abwägung mit den städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielvorstellungen und den wirtschaftlichen Aspekten einer Nachverdichtung in einigen Punkten teilweise sogar verbessert werden. Die grünordnerischen Aspekte der Planung stehen im Einklang mit den übergeordneten Planungsebenen und entsprechen den im Handlungskonzept zur 'Grünen Banane' benannten Maßnahmen.

Ein hoher Anspruch an die Gestaltung soll dazu beitragen, dass die öffentlichen und halböffentlichen (Wege-) Flächen im Plangebiet auch Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner haben. Der durch die Planung vorbereitete Verlust von Bäumen (im Naturschutzsinn) kann sicher nicht kompensiert werden. Auch das Verhältnis von versiegelter Fläche zu unversiegelter Fläche wird sich verändern:

Der Anteil der Gebäudegrundfläche erhöht sich leicht von ca. 19 % auf ca. 21 %, der Anteil der unversiegelten Flächen verringert sich um rund 2.000 m² von ca. 53,8 % auf 42,8 % (jeweils bei maximaler Ausnutzung).

Folgende Vorgaben der Grünordnungsplanung wurden im zugehörigen Fachbeitrag 'Umwelt und Grün' formuliert und sind in die Bauleitplanung zu übernehmen.

Weitere oder gänzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung bestehen in dem räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht und können auch nicht durch weitere Flächeninanspruchnahme in der näheren Umgebung geschaffen werden.

- Erhalt / Sicherung der parkartigen Grünflächen mit prägendem Baumbestand
Die zusammenhängenden Grünflächen sind wesentlicher Bestandteil des Städtebaus in der Wiederaufbauphase. Sie sind daher langfristig als unbebaubare Flächen entsprechend dem heutigen Charakter zu sichern.
Im Bereich der zentralen grünen Achse ('Grüne Banane') soll eine öffentliche Nutzung dauerhaft gewährleistet werden.
- Sicherung von unterschiedlichen Bereichen für differenzierte Spielplatzangebote
Entsprechend der derzeitigen Nutzung soll auch zukünftig ein großer Teil der öffentlichen Grünflächen für verschiedene Kinderspiel-Angebote genutzt werden. Weil die Verträglichkeit von Kleinkindspiel zu angrenzender Wohnnutzung im Allgemeinen weniger konfliktbehaftet ist, soll das entsprechende Flächenangebot im Bereich zwischen den beiden Hochhausscheiben angeordnet werden. Ein flächenneutraler Ersatz für die durch die geplante neue Wohnbebauung in Anspruch genommene Kleinkind-Spielfläche wird dabei angestrebt.

Die Angebote für größere Kinder (bis 14 Jahre) sollen dagegen eher im südlichen Bereich des 'Motzberges' neu entstehen, weil hier weniger Nachbarschaftskonflikte zu erwarten sind.

- **Sicherung von Gehölzbeständen (Bäume und Sträucher)**
Im Rahmen der Entwurfsplanung sind möglichst viele Bestandsbäume zu berücksichtigen, dies gilt vor allem für die 'Beuys-Bäume' und die kartierten Höhlenbäume (Fledermäuse) im Plangebiet. Neben den unbedingt zu erhaltenden markanten Einzelbäumen soll auch ein maßgeblicher Teil der anderen größeren Bäume bei der Festlegung der Baufenster mit einem ausreichend bemessenen Abstand ausgenommen werden, um Konflikte im späteren Verfahren zu vermeiden. Es ist sicherzustellen, dass bauliche Eingriffe in die Topografie im Hinblick auf den Erhalt der Bäume möglichst im gesamten Wurzelraum vermieden werden. Daher ist auch die Ausdehnung von Geschossen unter der Erde unter Berücksichtigung des Baumerhalts auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Das Vorgenannte gilt mit Abstrichen bei der Priorität auch für die vorhandenen Hecken-/Gehölz-Abschnitte im Hangbereich des Motzbergs.
- **Berücksichtigung freiraumplanerischer Aspekte im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt an der Westendstraße**
Mit der Standortentscheidung und der vorgesehenen Gebäudekubatur (eher schlank und hoch statt breit und flach) kann eine Beeinträchtigung der Luftleitbahn (Nord-Süd) weitgehend vermieden werden.
Um der klimatischen Bedeutung gerecht zu werden, sollte ein Mindestanteil der Dachflächen begrünt werden (mind. 60 % der Dachflächen). Möglichkeiten der Fassadenbegrünung sind zu prüfen.
Im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes (gesunde Wohnverhältnisse) sind passive lärmindernde Maßnahmen im weiteren Verfahren zu prüfen.
Im Nahbereich des neuen Wohngebäudes ist ein Mindestanteil von privaten Freiflächen im Hinblick auf eine bewohnerorientierte Nutzung vorzusehen.
- **Gestaltung der (unbefestigten) Grundstücksfreiflächen**
Im Hinblick auf die Wohnqualität und das Quartiersklima ist ein Mindestanteil von unbefestigter Fläche bzw. gärtnerisch gestalteter Fläche auf den Grundstücken von insgesamt > 25 % festzulegen. Mit diesem Anspruch ist eine möglichst hohe Qualität für die Anlieger und Nutzer (Freizeitwert, vielfältige Nutzbarkeit) in Einklang zu bringen.
Wenn nicht grundsätzlich unverzichtbar, sollen neue Einfriedungen im Plangebiet ausschließlich als Hecken ausgebildet werden.
- **Gestaltung der (befestigten) Verkehrsflächen**
Weil in dicht bebauten Quartieren auch die befestigten Flächen Spiel- und Aufenthaltsqualitäten haben sollten, werden Vorgaben für die Gestaltung empfohlen, die sich auf die Materialwahl (wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugenanteil) und den Versiegelungsgrad beziehen. In Abhängigkeit von den funktionalen Anforderungen ist auch bei diesen Flächen die Klimawirksamkeit zu beachten.
- **Festlegen von Gehölzanpflanzungen (Bäume und Sträucher)**
Das vorhandene grüne Erscheinungsbild des Plangebietes ist in Abhängigkeit von der Form und dem Maß der Eingriffe in die Topografie und der baulichen Nachverdichtung durch neue Bäume und Sträucher zu ergänzen bzw. möglichst wie-

der herzustellen. Da nachvollziehbar eine zeichnerische Festlegung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht sinnvoll erscheint, sollen zumindest die Charakteristik zukünftiger Pflanzungen im Hinblick auf die Parkflächen und ein adäquater Umfang an Bepflanzung im Zusammenhang mit dem geplanten Neubauvorhaben verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den positiven Effekten für das Klima, sind die Auswirkungen von Verschattung auf die Wohnqualität entsprechend zu berücksichtigen.

- Festlegen einer standortgeeigneten Artenauswahl

Bei allen Pflanzungen wird auf die Artenliste (Empfehlung) verwiesen, in der überwiegend heimische und vor allem standortgerechte, stadterprobte Gehölze zusammengestellt sind. Die Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage einer intakten Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig.

Es wird empfohlen, die im Folgenden jeweils angegebene Mindestqualität zu berücksichtigen, um möglichst kurzfristig bereits einen umweltnützlichen Effekt durch die Bepflanzung zu erreichen.

Artenliste bevorzugt zu verwendender Arten

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus carnea	Purpur- oder Blutkastanie (rotblühend)
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie (weißblühend)
Ailanthus altissima	Götterbaum
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus angustifolia	schmalblättrige Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Bäume 3. Ordnung

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche

sowie alle Obstbaumsorten

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm	

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100	

Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

Bei Neuanpflanzungen sind grundsätzlich die vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen. Hierzu ist die Abstimmung mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.

Darüber hinaus werden grundsätzlich Maßnahmen begrüßt, die zu einer Reduzierung der Oberflächenabflussmenge führen.

5.4 Technische Infrastruktur

Die im Untergeschoss der Sporthalle untergebrachte Station (S2B1 Luisenstraße 2) der Städtische Werke Netz+Service GmbH dient der Versorgung eines über den Geltungsbereich hinausreichenden Einzugsgebietes. Der Standort wird von Seiten der Betreiberin auch mittel- und langfristig benötigt, nicht zuletzt deswegen wurde die Station erst vor wenigen Jahren umfassend erneuert. Die Fläche soll daher im Rahmen der hier vorliegenden Planung mit dem derzeitigen Flächenbedarf einschließlich der für die Leitungszuführung erforderlichen Fläche gesichert werden.

Für das Plangebiet liegen konkrete Investitionswünsche vor. Wenn die planungsrechtlichen Vorgaben eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung des Bauvorhabens zulassen, soll mit dem geplanten Wohngebäude begonnen werden. Im Hinblick auf das Hochhausprojekt sind Veränderungen im übergeordneten Netz derzeit nicht vorgesehen, so dass bezogen auf die technische Infrastruktur nicht mit einem größeren zeitlichen Vorlauf zu rechnen ist. Allerdings zieht die Umlegung des Gehweges an der Westendstraße auch eine Anpassung der hier befindlichen Leitungen (Strom) nach sich.

Ein energetisches Konzept für das neue Hochhaus liegt noch nicht vor. Die bisherigen Planungen gehen aber von einer Heizenergieversorgung durch Fernwärme aus.

Die Städtische Werke Netz+Service GmbH hat darauf hingewiesen, dass bei Tiefbauarbeiten ein Fttx-Ausbau (Glasfasernetz) zu berücksichtigen sei.

Innerhalb des Plangebietes sind die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungsnetze durch die jeweiligen Bauherren / Investoren vorhabenbezogen dann entsprechend auszubauen bzw. Hausanschlüsse herzustellen. Dies betrifft alle Systeme der Ver- und Entsorgung.

Für die Realisierung des Neubauvorhabens an der Westendstraße sind gegebenenfalls auch vorhandene Leitungen innerhalb des Grundstücks / der Grünfläche zu verlegen (vgl. Kap. 3.7). Deren genaue Lage ist im weiteren Verfahren mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. den Eigentümern zu prüfen. Die vorhandenen Leitungen sind auch bei den mit der Bauleitplanung im Zusammenhang stehenden eigentumsrechtlichen Veränderungen zu berücksichtigen.

Weitere Vereinbarungen im Hinblick auf die 'Feinverteilung' sind auf privatrechtlicher Ebene zu klären, wenn konkrete Bauvorhaben anstehen.

Ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht hinsichtlich der Ver- und Entsorgung darüber hinaus nicht.

Bei der Errichtung neuer Gebäude sind die Vorgaben zur Errichtung von Standorten für die Wertstoffsammelbehälter nach § 18 'Standorte von Abfallbehältern' der Abfallwirtschafts- und gebührensatzung zu beachten (vgl. Kap. 2.10).

Für die Entwässerung des nach Südosten geneigten Stadtplatzes sind neben einer Schwerlastrinne, die gleichzeitig ein Leit- und Orientierungssystem für Blinde darstellt, zwei weitere Hofabläufe vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser des angrenzenden Straßenraums wird in zwei Straßenabläufe geleitet.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers ist der Bau eines Regenwasserkanals in der südl. Parallelerschließungsstraße bis zur Westendstraße notwendig.

Belange der Feuerwehr

Im Rahmen der Planung sind die folgenden Punkte zu beachten:

1. Weil sich im Planungsgebiet auch Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände befinden oder errichtet werden können, ist sicherzustellen, dass jeweils ein Fenster jeder Wohneinheit über Feuerwehrdrehleitern zu erreichen ist (Feuerwehr/zufahrt).
2. Feuerwehrezufahrten sind herzustellen, wenn die Entfernung von Gebäuden zu einer öffentlichen Verkehrsfläche mehr als 50 m beträgt und sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrezufahrten müssen eine Lichtraumprofil von > 3,50 m aufweisen.
3. Feuerwehrezufahrten sind nach DIN 14090 auszuführen. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
4. Die ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m muss sichergestellt werden.
5. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs freizuhalten.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der zuvor beschriebenen Ziele und stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB vorgenommen.

Zum besseren Verständnis wird als Verkleinerung aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein Ausschnitt der Planzeichnung eingefügt. Die textlichen Festsetzungen finden sich im Anhang dieser Begründung.



Abb.: Planzeichnung, unmaßstäblich

6.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die zentralen zu sichernden Freiflächen und die hiermit in einem städtebaulichen Zusammenhang stehenden Flächen der Bestandsbebauung sowie die für eine Neubebauung in erster Linie in Frage kommenden Flächen.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Vorderer Westen an der Grenze zum Stadtteil Mitte. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen Friedrich-Ebert-Straße (im Norden) und Luisenstraße (im Süden) sowie zwischen Westendstraße (im Osten) und dem öffentlichen Fußweg einschließlich seiner Böschungsbereiche (im Westen).

Die Geltungsbereichsgröße beträgt insgesamt ca. 18.355 m², rund 1,84 ha.

Im Geltungsbereich befinden sich öffentliche und private Flächen. Er umfasst in der Summe die in Kap. 1.3 aufgelisteten Flurstücke aus Flur 9 und Flur 50.

Die GWH (Eigentümerin des Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 69) beabsichtigt, etwa 110 m² des Flurstücks 185/21 von der Stadt zu erwerben. Durch eine vorläufige Besitzeinweisung kann bereits über die Fläche verfügt werden – geplant ist eine Umgestaltung/Aufwertung des Eingangsbereiches. Für diese Teilfläche besteht darüber hinaus kein Regelungsbedarf, sie liegt daher außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Obergeschoss der Sporthalle ragt etwa 2m in die öffentliche Verkehrsfläche (Luisenstraße) hinein. Der Geltungsbereich endet hier an der Flurstücksgrenze. Regelungen in Bezug auf die Auskragung sind nicht erforderlich.

Eine zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung wird nicht gesehen. Insbesondere ist das Plangebiet ausreichend in das Straßensystem eingebunden und verkehrlich angebunden – dies gilt vor allem auch hinsichtlich der mit der Planung vorbereiteten Neubauoptionen. Die Einbeziehung von umliegenden Verkehrsflächen ist damit nicht erforderlich.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der vorherrschenden bereits etablierten sowie auch der angestrebten zukünftigen Nutzung vollständig als Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) ausgewiesen. Die Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung (WA 3) orientieren sich damit hinsichtlich der festgelegten Nutzung stark am Bestand (WA 1 und WA 2) und berücksichtigen die sich aus den allgemeinen Standortqualitäten ergebenden Potenziale.

Die Fläche des zeichnerisch festgesetzten WA 3-Gebietes befindet sich am östlichen Parkrand dort, wo heute überwiegend der 'Kleinkindspiel'-Bereich angeordnet ist. Der Baufläche soll zusätzlich ein kleiner Teil der heutigen Verkehrsfläche 'Westendstraße' als private Verkehrsfläche 'Fußweg' mit dem Ziel zugeschlagen werden, den Eingriff in die Parklandschaft möglichst zu minimieren und um die Aufnahme der straßenraumbildenden Gebäudeflucht aufnehmen zu können.

Die den Bestandgebäuden zugeordneten Bauflächen – die beiden Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 67 wie auch Westendstraße 1 – 5 stehen mit ihrem Südgiebel heute jeweils exakt auf der Grundstücksgrenze – werden im Sinne einer Anpassung bis an die neue geplante Wegefläche erweitert: um ca. 87 m² bei WA 1 und um ca. 153 m² bei WA 2.

Neben der dominierenden Wohnnutzung wird mit der Festlegung auf ein Allgemeines Wohngebiet der Spielraum offen gehalten für eine begrenzte Durchmischung mit wohnverträglichen anderen Nutzungen wie z.B. kleinteiligem Einzelhandel, nicht störendem Kleingewerbe, Gastronomie, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen. Unstrittig ist, dass die Erdgeschosszone wie auch die übrigen straßenzugewandten Räume wegen der verkehrlichen Situation an der Friedrich-Ebert-Straße und an der Westendstraße nicht optimal für eine Wohnnutzung geeignet ist (zu den lärmschützenden Maßnahmen vgl. Kap. 6.10).

In den Bestandsgebäuden hat die betreffende Wohnungsbaugesellschaft GWH bereits die Wohnnutzung ergänzende Angebote eingerichtet.

Zum Schutz vorhandener Versorgungsstrukturen wird eine Verkaufsflächenbegrenzung in den B-Plan aufgenommen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem abgestimmten Versorgungsbereich. Eine Verkaufsfläche von bis zu 100 m² ermöglicht aber in kleinteiligem Maßstab ergänzende wohnortnahe Einzelhandelsbetriebe.

Um den städtebaulichen Rahmen hinsichtlich der Nutzungen zu festigen, werden für die vorgenannten Flächen WA 1, WA 2 und WA 3 über die Festlegung der Gebietskategorie hinaus Nutzungen wie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke als nach § 4 (2) § BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als nach § 4 (3) § BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen, da sie entweder wegen ihrer Ausrichtung auf die Öffentlichkeit (mit entsprechendem Publikumsverkehr) oder wegen ihres Erscheinungsbildes aus städtebaulicher Sicht nicht in die vorhandene Baustruktur - die in diesem Bereich zusätzlich Teil einer nach HDSchG geschützten Gesamtanlage ist - zu integrieren sind.

Einige Nutzungen werden explizit ausgeschlossen, weil von ihnen grundsätzlich anzunehmen ist, dass sie aufgrund ihrer Maßstäblichkeit (großflächiger Einzelhandel) oder ihrer Gestaltung oder ihres Störungsgrades regelmäßig nicht in das angestrebte Erscheinungsbild und den Charakter des Quartiers passen. Letzteres gilt insbesondere für Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten, die als Ausnahme beispielsweise in 'Besonderen Wohngebieten' nach § 4a BauNVO zugelassen werden können.

Übersicht Teilflächen der WA-Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet WA 1	1.835 m ²	45,8 %	
Allgemeines Wohngebiet WA 2	1.365 m ²	34,1 %	
Allgemeines Wohngebiet WA 3	805 m ²	20,1 %	
Bauflächen (WA) insgesamt	4.005 m ²	100,0 %	21,8 %
Geltungsbereich	18.355 m ²		100,0 %

Gemeinbedarfsfläche: Sporthalle

Mit dem Bebauungsplan wird die vorhandene Königstor-Sporthalle als Nutzung planungsrechtlich fixiert.

Der Hallenumlauf wird in seiner heutigen Ausdehnung als zwingender baurechtlicher Bestandteil der Hallennutzung (Anordnung Flucht- und Rettungswege) der Gemeinbedarfsfläche zugeschlagen.

Im Rahmen vorangegangener Untersuchungen wurden auch die baulichen Entwicklungsperspektiven für das Sporthallengebäude geprüft.

Eine Aufstockung – aus städtebaulicher Sicht denkbar und vertretbar – scheint jedoch unter den heutigen Rahmenbedingungen insbesondere wegen der statischen Voraussetzungen wirtschaftlich nicht realisierbar.

Weil gerade im Hinblick auf die anstehende und ohnehin geplante Sanierung der Sporthalle eine in diesem Zusammenhang stehende geänderte Sichtweise / Beurteilung nicht ausgeschlossen werden sollte, wird auf der Grundlage von § 9 (3) Satz 2 BauGB hierzu eine Option in den Bebauungsplan aufgenommen mit einer – auf die Ebene(n) oberhalb der Sporthalle begrenzten – Vorgabe für die Art der Nutzung (WA) und die maximale Ausnutzung der Dachfläche hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GF 1.400) und Gebäudehöhe (OK 196).

In der Untergeschossebene wird zudem die vorhandene Trafostation planungsrechtlich als 'Fläche für Versorgungsanlagen' festgesetzt (vgl. Kap. 6.9).

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des zulässigen Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind neben dem Gebäudebestand im Geltungsbereich, die vorhandene Bebauung der unmittelbaren Umgebung und die Topografie des Geländes zu berücksichtigen. Die Überbaubarkeit wird durch den Zuschnitt des Grundstücks und die Einhaltung von Gebäudefluchten und Sichtbeziehungen zusätzlich beschränkt.

Von den heterogenen Gebäudekubaturen im Bestand ausgehend wird eine differenzierte Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung abgeleitet. Die festgelegte Dichte bewegt sich – abhängig vom jeweiligen Grundstückszuschnitt und damit der Fläche des jeweiligen Bezugsgrundstücks – im Bereich einer durchschnittlichen Ausnutzung bezogen auf das Quartier bzw. den Stadtteil, überschreitet aber in Teilen die für die Gebietskategorie 'Allgemeines Wohngebiet' in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen.

Das neue Gebäude soll – wegen der angestrebten städtebaulichen Wirkung – die benachbarten Gebäude in der Höhe übertreffen und geht damit an die Grenze der städtebaulichen Verträglichkeit. Die beiden Hochhausscheiben Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69 sollen um 2 – 3 Geschosse überragt werden. Hieraus ergibt sich im Vergleich zur Bebauung in der Motzstraße dann etwa eine doppelte Gebäudehöhe.

Zu diesem Zweck wird neben der maximalen Höhe auch eine Mindesthöhe festgesetzt. Vorgesehen sind – rein rechnerisch – bis zu zwölf Vollgeschosse. Vorplanungen sehen in der untersten Ebene ein Nicht-Vollgeschoss als Tiefgarage für die Unterbringung der Stellplätze vor – mit Anbindung an die Westendstraße. Die Zulässigkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses als weiteres Nicht-Vollgeschoss (jeweils nach Definition der Hessischen Bauordnung HBO) richtet sich dann nach der absoluten Gebäudehöhe.

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch absolute Werte für die Grundflächen und die Geschossflächen, um eine von der zugehörigen Baugrundstücksgröße unabhängige Beurteilungsgrundlage vorzugeben.

Das Maß der geplanten baulichen Nutzung für die Flächen WA 1 und WA 2 liegt mit einer GR von jeweils 550 m² im Bereich der Obergrenze der BauNVO bezogen auf die Grundflächenzahl und mit einer GF von 4.200 m² bzw. 2.200 m² oberhalb der Obergrenzen der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (0.4/1.2), bleibt aber im Rahmen der Vorgaben für Besondere Wohngebiete (0.6/1.6) bzw. Kerngebiete (1.0/3.0).

Um der Charakteristik des denkmalgeschützten Ensembles und auch der städtebaulichen Dichte im Stadtteil Vorderer Westen entsprechen zu können, erscheint neben der effizienten Ausnutzung der Grundstücke auch eine Überschreitung der Obergrenzen hinsichtlich der Geschossflächen geboten (§ 17 (2) Nr. 1 BauNVO).

Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung für WA 3

Ein Erfordernis durch Regelung im Bebauungsplan entsteht, weil zur Umsetzung der präferierten städtebaulichen Konzeption 'Bau eines Solitärs' eine planungsrechtliche Situation entsprechend dem Ergebnis des vorgeschalteten kooperativen Gutachterverfahrens geschaffen werden muss. Ein Bauvorhaben dieser Höhe wäre nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Das Abprüfen etwaig zu befürchtender nachteiliger Auswirkungen auf die in § 1 (6) BauGB aufgeführten Belange hat im Bebauungsplanverfahren zu erfolgen. Die Abwägung muss alle zum Zeitpunkt bekannten Aspekte (nach Lage der Dinge) berücksichtigen.

Insbesondere sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) zu prüfen, dies ist im vorliegenden Fall vor allem zu beziehen auf den Aspekt 'Belichtung und Besonnung' benachbarter Gebäude. Dagegen ist der 'freie Blick ins Grüne' im vorliegenden Fall kein Qualitätsmerkmal, welches einen Konflikt mit der beabsichtigten Nachverdichtung auslösen könnte.

Ebenfalls zu berücksichtigen sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).

Die aus städtebaulicher Sicht erforderlich erscheinenden Festsetzungen können nur begrenzt durch vertragliche Regelungen ersetzt werden.

Das Maß der geplanten baulichen Nutzung für die WA 3-Flächen liegt mit einer GR von 360 m² ebenfalls im Bereich der Obergrenze der BauNVO bezogen auf die Grundflächenzahl und mit einer GF von 3.000 m² deutlich oberhalb der Obergrenzen der BauNVO für die Geschossflächenzahl bei WA-Flächen, jeweils bezogen auf eine Bezugsfläche von ca. 1.120 m² (WA 3-Fläche zzgl. der Fläche Stadtplatz 'Westendstraße'). Doch auch hier wird der Rahmen der Vorgaben für Kerngebiete (1.0/3.0) eingehalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GR 360 führt rechnerisch zu einer GRZ von 0,45 (maßgebliche Fläche des Baugrundstücks 805 m²) und zu einer GRZ von 0,32 bei Hinzunahme der Verkehrsfläche 'Motzplatz' mit südlichem Umgang (dann zusammen 1.120 m² Bezugsfläche).

Die im Bebauungsplan festgesetzte GF 3000 führt rechnerisch zu einer GFZ von 3,73 (maßgebliche Fläche des Baugrundstücks 805 m²) und zu einer GFZ von 2,68 bei Hinzunahme der Verkehrsfläche 'Motzplatz' mit südlichem Umgang (dann zusammen 1.120 m² Bezugsfläche).

Die Überschreitung ist nach § 17 (2) BauNVO aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn erstens besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und zweitens die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Notwendigkeit der Überschreitung ergibt sich aus der Absicht der Stadt Kassel, den in dem kooperativen Gutachterverfahren als beste Lösung prämierten Gebäudeentwurf umzusetzen. Gleichzeitig besteht die planerische Absicht, einen möglichst großen Teil der Grünflächen langfristig als öffentliche Park- und Spielfläche zu sichern. Zu berücksichtigen ist daher auch, dass die relevanten Grundstücksbezugsflächen (für die Ermittlung von GRZ / GFZ) durch die Ausweisung der öffentlichen und privaten Grünflächen 'künstlich' verkleinert werden.

Eine Vergrößerung der Bezugsfläche durch Ausweisung einer größeren Wohnbau-landfläche zur 'Heilung des Überschreitungstatbestandes' kommt vor diesem Hintergrund nicht in Frage. Gleichzeitig stellt die großflächige Sicherung der unmittelbar angrenzenden Grünflächen einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar.

Dies gilt gleichermaßen auch für Ausweisung einer 'privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Stadtplatz' an der Westendstraße. Auch hier wäre alternativ die zeichnerische Festlegung als Wohnbau-landfläche möglich gewesen. Die jetzt erfolgte Ausweisung verdeutlicht jedoch in sehr viel geeigneterer Art und Weise die planerische Absicht. Auch die Umsetzung der 'Stadtplatzidee' erhöht die Aufenthaltsqualität im Quartier und dient somit auch den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

In der Konsequenz resultiert hieraus die Überschreitung der in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung – insbesondere hinsichtlich der GFZ.

Darüber hinaus können auch die Abstandsflächenvorschriften der HBO für die Beurteilung der Beeinträchtigungen insbesondere in Bezug auf die Verschattung vorhandener Wohngebäude herangezogen werden (vgl. auch Kap. 6.5).

Sporthalle Aufstockung / Überbauung

Der Sporthallenkubatur wird auch hinsichtlich der bestehenden Nutzung ein angemessener baulicher Entwicklungsrahmen (im Bestand ca. 2.100 m², Planung: max. GR 2.400 m²) zugestanden, um etwaige funktionale Verbesserungen im Zusammenhang mit der anstehenden Sanierung zu ermöglichen.

Hinsichtlich der optionalen Sporthallen-Aufstockung spielt die Grundfläche – unter Berücksichtigung von Bodenschutzaspekten – keine Rolle. Zur Bestimmung der maximal zulässigen Geschossfläche wird die Überbauung von etwa 1/3 der aktuell vorhandenen Dachfläche (2.100 m² x 1/3 = 700 m²) zugrunde gelegt. Städtebaulich vertretbar erscheint eine zweigeschossige Bebauung, so dass hierfür eine maximale Geschossfläche von 1.400 m² ermittelt wurde.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch folgende Parameter bestimmt:

- die Festlegung absoluter Grundflächen GR (in m²),
- die Festlegung absoluter Geschossflächen GF (in m²),
- die Festsetzungen von max. Gebäude- bzw. Firsthöhen als NHN-Angaben (OK), für das geplante Hochhaus (WA 3) auch als Mindesthöhe.

Übersicht

	GR 1	GR 2	GF	Gebäudehöhe OK maximal
WA 1	550	1.200	4.200	207 ü NHN
WA 2	550	850	2.200	194 ü NHN
WA 3	360	720	3.000	210 - 215 ü NHN
Sporthalle (WA)	2400		(1.400)	189 üNHN (196 ü NHN)

Grundfläche (GR)

Die Grundfläche gibt als absoluter Wert an, wie viel Fläche auf dem zugehörigen Grundstück maximal überbaut werden darf. Die Gebäudegrundfläche umfasst dabei auch die Flächen von Laubengängen und Loggien.

Weiterhin ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GR 1) und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Allgemeinen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO außerdem mitzurechnen die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die Grundfläche darf im vorliegenden Fall durch die zuvor genannten Anlagen bis zu der als GR 2 festgesetzten maximalen Größe überschritten werden. Im Verhältnis zur Bezugsgrundstücksfläche ergibt sich jeweils ein Wert, der etwa 60 bis 70 % der zugehörigen Grundstücksfläche entspricht – damit bleibt das Versiegelungsmaß im durch § 19 (4) Satz 2 BauNVO vorgegebenen Rahmen unterhalb der sog. 'Kappungsgrenze'.

Eine weitere Festsetzung bestimmt auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO, dass außerdem die Flächen von Tiefgaragen hiervon abweichend nicht in die Ermittlung der relevanten Grundflächen einzurechnen sind, um in Bezug auf den Stellplatznachweis für das geplante Wohnhochhaus einen möglichst großen Spielraum einzuräumen. Insbesondere kann damit eine weitgehend unbegrenzte Ausnutzung einzelner Grundstücke für eine Tiefgarage ermöglicht werden. Es ist nicht zu befürchten, dass - bezogen auf die Summe aller Bauflächen - die Grundflächen insgesamt 80 % überschreiten können. Auch die Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet fast vollständig um aufgefüllte Trümmerschuttberge handelt, rechtfertigt die Freistellung von der Anrechenbarkeit. Städtebauliche Nachteile erwachsen hieraus nicht.

Geschossfläche (GF)

Die Geschossfläche gibt als absoluter Wert an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entspr. Landesbauordnung HBO) auf dem Grundstück maximal hergestellt werden darf.

Balkone und Loggien sind hierbei nach § 20 (4) BauNVO nicht mitzurechnen.

Gebäudehöhe (OK)

Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Im Falle von geneigten Dächern ist die Höhe der Firstlinie maßgebend. Die festgesetzte Gebäude- bzw. Firsthöhe gilt als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden.

Mit der maximal möglichen baulichen Ausnutzung des Grundstücks wird ein städtebaulicher Rahmen festgelegt, in dem sich zukünftige Bauvorhaben an der Westendstraße oder im Zusammenhang mit einer Sporthallen-Aufstockung aber auch Bauvorhaben im Bestand mit einem angemessenen Spielraum für Veränderungen bewegen müssen. Gleichzeitig werden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse mit der Beschränkung der Höhenentwicklung Grenzen gesetzt, die sowohl die Wohn- und Arbeitsplatzqualität der angrenzenden Bebauung gewährleisten (Begrenzung der Verschattung, § 17 (2) Nr. 2 BauNVO) wie auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen und denkmalschutzrechtlichen Aspekte in Bezug auf die bauliche Entwicklung berücksichtigen.

Bei den beiden vorhandenen Hochhäusern (Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69) wie auch bei einem zukünftigen Bauvorhaben an der Westendstraße ist die absolute Gebäudehöhe maßgeblich für das insgesamt dem Ensembleschutz unterliegenden Erscheinungsbild, vor allem aber auch für die verbleibende Wohnqualität (Grad der Verschattung) bezogen auf den Wohngebäudebestand.

Zum potenziellen Neubau an der Westendstraße wurden im Vorfeld mittels Studien zur Höhenentwicklung die Wirkung für die unmittelbar angrenzende Bebauung (Sporthalle einerseits und Westendstraße 1 – 5 andererseits), für den Straßenraum der Westendstraße, für den Blick aus der Motzstraße wie auch im Kontext mit den beiden Hochhäusern (Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69) untersucht. Das Gebäude mit seinen 11 Wohngeschossen ist gleichzeitig städtebaulicher Kontrapunkt für die Gesamtanlage Motzstraße und Auftakt für die Gesamtanlage Friedrich-Ebert-Straße.

Für das geplante Bauvorhaben an der Westendstraße wird im Ergebnis nun eine Bebauung von insgesamt 13 Ebenen ermöglicht, wobei die unterste Ebene mit einer annähernd höhengleichen Anbindung an das Niveau der Westendstraße hauptsächlich für die Anordnung von Stellplätzen (Tiefgarage) vorgesehen ist. Darüber sollen in der Eingangsebene ein 'Zwischengeschoss' (mit Abstellräumen, Technischeinrichtungen sowie einem multifunktional nutzbaren Raum und weitere 11 (Voll-)Geschosse zum Wohnen realisiert werden. Das Gebäude erreicht damit eine – gemessen am Kasseler Maßstab – überragende Höhe und soll sich auf diese Weise und durch die mit dem vorgeschalteten Wettbewerb gesicherte Architekturqualität in die Reihe der städtebaulichen Dominanten im näheren Umfeld einreihen (wie Friedrich-Ebert-Straße 25 mit ca. 39,00 m, Goethestraße 15 mit ca. 34,20 m, Friedrich-Ebert 160 – Wintershall-Gebäude mit ca. 45,30 m, Baumbachstraße 2 – Stadthallen-Hotel mit ca. 46,75 m, Sophienstraße 1 mit 33,80 m).

Um die gewünschte städtebauliche Wirkung tatsächlich auch zu erzielen, wird für das geplante Hochhaus neben der Maximalhöhe (215 m üNN) auch eine Mindesthöhe (210 m üNN) festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude die beiden vorhandenen 'Hochhausscheiben' um mindestens 1 Geschoss überragen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein entsprechend hohes Gebäude nach § 2 (8) Nr. 1 HBO als 'Hochhaus' (> 22 m über Oberkante Gelände) gilt und demnach als 'Sonderbau' in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren einzustufen ist.

Die volle Ausnützung des städtebaulichen Rahmens führt im Falle des neuen Wohnhochhauses zu einer Überschreitung der Abstandsfläche (nach § 6 HBO) an der Westendstraße einerseits und zieht andererseits eine Überlagerung mit den Abstandsflächen der Sporthalle nach sich (vgl. Kap. 6.5)

Die dem Handlungskonzept zugrunde liegende Idee, die Eingangsebene mit dem Zugang zum Park zu verbinden, wird aufgenommen.

Die durch die Planung ermöglichte Wohngebäudeaufstockung auf dem Sporthalldach wird mit der absoluten Höhenbegrenzung auf maximal zwei zusätzliche Geschosse begrenzt.

Alle festgesetzten absoluten Höhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN), um eine eindeutige und damit rechtssichere Beurteilungsgrundlage zu schaffen.

Weil untergeordnete Bauteile meist keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, sind sie von der Höhenbeschränkung ausgenommen, müssen aber einen Mindestabstand zur Außenwand einhalten. Dies gilt auch für kleinere Aufbauten, beispielsweise zur Unterbringung von gebäudetechnischen Anlagen bis zu einem festgelegten Umfang (max. 25 m²).

6.4 Bauweise, überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden ausnahmslos durch Festlegung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Baugrenzen WA 1 und WA 2

Mit der Platzierung der Baufenster werden die beiden bestehenden Baukörper als Teil des charakteristischen 1950er Stadtgrundrisses an dieser Stelle manifestiert.

Während das Hochhaus 'Friedrich-Ebert-Straße 67' als Solitär in der Grünfläche und ohne Bezug zum öffentlichen Straßenraum steht und in seiner räumlichen Wirkung unbedingt im direkten Zusammenhang mit dem zweiten gleichartigen Gebäude zu sehen ist, nimmt das Wohngebäude 'Westendstraße 1 – 5' die Gebäudeflucht der sich in nördlicher Richtung anschließenden Bebauung auf und ist eindeutig auf den Straßenraum orientiert. Die straßenbegleitende Ausrichtung des Gebäudes trägt damit in positiver Weise zur Raumbildung der Westendstraße bei.

Die Festlegung des Baufensters sieht vor, dass der vorhandene 'Vorgarten'-Abstand (1,25 m bis 1,50 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche) auch im Falle einer Überplanung vom Grundsatz her einzuhalten ist.

Bei der Festlegung der überbaubaren Flächen wurden Abstände zur vorhandenen Bebauung ebenso wie angemessene Spielräume für eine bauliche (Weiter-) Entwicklung der Bestandsgebäude berücksichtigt.

Baugrenze WA 3

Der Rahmenplanung folgend wird der Baukörper so platziert, dass er die Gebäudeflucht in der Westendstraße (Gebäude Nr. 1 – 5) aufnimmt und zur benachbarten Sporthalle vermittelt. Der geplante asymmetrische Baukörper wird jedoch aus der Flucht der Westendstraße gedreht. Die nordwestliche Fassade steht in einem Winkel von 27° – 28° zur vorhandenen Straßenflucht bzw. der Straßenfassade des Gebäudes 'Westendstraße 1 – 5'.

Im Rahmen des Gutachterverfahrens wird genau diese Positionierung positiv hervorgehoben, weil dadurch eine erhebliche Reduzierung der negativen Beeinträchtigungen erreicht werden kann (die Abstandsflächen zu den vorhandenen Wohngebäuden werden nicht tangiert und die gegenüberliegende Straßenseite möglichst wenig belastet).

Gleichzeitig orientieren sich die Blicke aus dem neuen Gebäude nicht auf die vorhandenen Gebäude sondern werden auf die grünen Zwischenräume der Stadt ausgerichtet. Es profitiert also auch die Wohnqualität im neu geplanten Wohnhochhaus.

Das markante Gebäude wird zudem auch einen neuen Endpunkt in der Sichtachse der Motzstraße bilden, gleichzeitig wird mit der Gebäudekörperstellung aber gewährleistet, dass der Durchblick auf die Grünfläche erhalten bleibt.

Die Positionierung des Baukörpers im östlichen Randbereich verdeutlicht die städtebauliche Absicht, den Kernbereich der 'Grünen Banane' von Bebauung freizuhalten. Zu diesem Zweck wird die Möglichkeit geschaffen, die östliche Gebäudekante bis in den heutigen Gehwegbereich und damit in die Gebäudeflucht des Hauses 'Westendstraße 1 – 5' zu 'schieben'. Dies erfordert auch eine Neuorganisation des Straßenrandbereiches – ein Teil des heutigen Gehweges soll dem Baugrundstück (ca. 80 m²) zugeschlagen werden.

Ein zentrales Gestaltungselement und damit ganz wesentliches Qualitätsmerkmal für die Architektur sind die – an die Formensprache der 1950er Jahre angelehnten – abgerundeten Fassadenabschnitte an den Gebäudeeckpunkten.

Dies zusammen rechtfertigt aus Sicht der Stadt die enge Fixierung der Gebäudeposition mit nur geringem Spielraum.

Die Textfestsetzung 3.2 regelt für die östliche Spitze des Baufensters innerhalb der WA 3-Fläche den 'Überlagerungsfall'. Demzufolge ist eine Auskrugung in die Verkehrsfläche – betroffen sind hier die private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Fußweg' und die Straßenverkehrsfläche 'Westendstraße' (nur der Gehwegbereich) oberhalb der Erdgeschosebene zulässig. Die Sicherstellung der verkehrlichen Funktion (Fußgängerverkehr) ist durch Einhaltung einer entsprechenden Durchgangshöhe zu gewährleisten. (vgl. Kap. 6.6).

Unterirdische Bauwerke / Baugrenze Tiefgarage WA 3

Weil die stadträumliche Wichtigkeit unter der Geländeoberfläche nicht gegeben ist, müssen die festgelegten Baugrenzen bei der Bebauung unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragengeschosse, Keller) nicht eingehalten werden.

Für das geplante Hochhaus wird – abgeleitet aus der bisher vorliegenden Gebäudeplanung die maximal mögliche Ausdehnung der Tiefgarage durch eine Baugrenze verbindlich festgelegt. Die zeichnerische Darstellung im Planbild soll insbesondere auch den mit der Anordnung aufgrund der topografischen Situation verbundenen aus dem Gelände heraustretenden Baukörper der Tiefgarage an der Westendstraße deutlich machen. Die hier entstehende eingeschossige Fassade der Tiefgarage schiebt sich (wie eine 'Bastion') aus dem Hang heraus (vgl. Textfestsetzung 3.1, Satz 2 und 3).

Baugrenze Gemeinbedarfsfläche

Die für die Sporthalle festgelegte Baugrenze schließt das Bestandsgebäude ein.

Allerdings ragt das Obergeschoss der Sporthalle etwa 2m in die öffentliche Verkehrsfläche (Luisenstraße) hinein. Der Geltungsbereich endet hier an der Flurstücksgrenze. Regelungen in Bezug auf die Auskragung sind nicht erforderlich.

Die Abgrenzung der überbaubaren Fläche ermöglicht darüber hinaus geringfügige Erweiterungen vor allem auf der West- und der Nordseite.

Dies gilt grundsätzlich auch für eine mögliche Aufstockung / Überbauung zu Wohnzwecken entsprechend – allerdings wird im Hinblick auf die Wohnverhältnisse im geplanten Hochhaus hierzu ergänzend ein Rücksprung von der nördlichen Baugrenze um 6 m festgesetzt. Damit soll einer ausreichenden Besonnung und Belichtung gerade der unteren Geschossebenen im geplanten Hochhaus Rechnung getragen werden (vgl. Textfestsetzung 3.3).

In diesem Zusammenhang wird auf die besonderen Abstandsflächenvorschriften hingewiesen (vgl. Kap. 6.5).

6.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen entsprechend Hessischer Bauordnung (im Allgemeinen 0,4 H) sind grundsätzlich im Rahmen eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Weil sich die Abstandsflächen für das neue Hochhaus (WA 3) nicht im erforderlichen Umfang nachweisen lassen würden, werden auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 2a BauGB hiervon abweichende Abstandsflächenregelungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um diesbezüglich die Genehmigungsfähigkeit auf der planungsrechtlichen Ebene herzustellen.

Für das Niveau der Westendstraße – maßgeblich ist das gemittelte natürliche Geländeneiveau von etwa 178,50m üNN (Mittelwert aus 176,70 m und 180,30 m) wäre bei einer absoluten Gebäudehöhe von 214,70 m üNN, dies entspricht einer relativen Höhe von 36,20 m) eine Abstandsflächentiefe von bis zu 14,50 m (parallel zur Fassade) zu berücksichtigen.

Aufgrund der geplanten gedrehten Gebäudekörperstellung ergibt sich eine die Mitte der Verkehrsfläche überschreitende Dreiecksfläche.

Durch die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes (und der damit im Zusammenhang stehenden Einziehung der Stellplatzflächen zur Verlagerung des Gehweges) wird sich die Breite der Verkehrsfläche im betroffenen Abschnitt von 20,30 m auf ca. 16,30 m verringern, die für die Abstandsflächenermittlung relevante Mitte der Verkehrsfläche liegt damit dann bei etwa 8,15 m jeweils gemessen vom hinteren Rand des Gehweges. Die Mitte der Verkehrsfläche verschiebt sich also um etwa 2 m nach Osten. Es ergibt sich in diesem Fall eine Überschreitung der Verkehrsflächenmitte um etwa 3,10 m (maximal) bzw. eine Dreiecksfläche von ca. 12 m².

Der Nachweis in westlicher Richtung ist ohne weitere Einschränkung möglich, denn hier grenzt die Wohnbaufläche direkt an die öffentliche Grünfläche ('Parkanlage'), die zu diesem Zweck in den Nachweis eingebunden werden kann.

In nordwestlicher und nördlicher Richtung ist zu vermeiden, dass die beiden Bestandsgebäude 'Friedrich-Ebert-Straße 67' und 'Westendstraße 1 – 5' in der Abstandsfläche stehen. Der gedrehte Gebäudekörper berücksichtigt aber genau dies. Eine mögliche Unterschreitung (Überlappung beider Abstandsflächen) könnte ge-

benenfalls – Eigentümerin ist hier dieselbe Wohnungsbaugesellschaft – durch entsprechende Baulasteintragungen abgesichert werden.

Auch in südlicher Richtung kann gegebenenfalls ein geringerer Abstand (Überlappung beider Abstandsflächen) durch entsprechende Baulasteintragungen gesichert werden. Dies ist insbesondere hinsichtlich der ebenfalls angedachten Aufstockung/Überbauung der Sporthalle (Eigentümerin: Stadt Kassel) für Wohnzwecke zu beachten.

Bis zur Straßenmitte ist die Inanspruchnahme der Westendstraße für den Abstandsflächennachweis bis zur Mitte der Verkehrsfläche zulässig. Eine Überschreitung würde auch Einschränkungen für die Bebaubarkeit der gegenüberliegenden Straßenseite nach sich ziehen – hier wäre die Zustimmung des betroffenen Grundstückseigentümers erforderlich – und soll in jedem Fall vermieden werden.

Keine Einschränkung für gegenüberliegende Bebauung (Planung)

Die Zulässigkeit einer gegenüberliegenden Bebauung soll nicht eingeschränkt werden.

Als Maßstab wird hier die Schließung des Blockrandes an der Westendstraße (einschließlich der beiden Ecksituationen an der Motzstraße und am Königstor) mit einer entsprechend § 34 BauGB ermittelten Kubatur zugrunde gelegt. Verhältnismäßig erscheint hier eine bis zu fünfgeschossige Bebauung, gegebenenfalls auch mit Überhöhung an den beiden Blockecken.

Zu berücksichtigen wäre – ausgehend von einer Geschosshöhe von ca. 3 m – demnach eine für die Abstandsflächenermittlung maßgebliche Gebäudehöhe von rund 18 m.

Aus der nach HBO-Vorgabe erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche (0,4 H) ergibt sich ein Abstandsflächenmaß von 7,20 m.

Die Breite der Verkehrsfläche beträgt im betroffenen Abschnitt der Westendstraße heute 20,30 m, die für die Abstandsflächenermittlung relevante Mitte der Verkehrsfläche liegt damit bei etwa 10,15 m jeweils gemessen vom hinteren Rand des Gehweges.

Durch die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes wird sich – wie oben beschrieben – die Breite der Verkehrsfläche im betroffenen Abschnitt auf ca. 16,30 m verringern, die für die Abstandsflächenermittlung relevante Mitte der Verkehrsfläche liegt damit dann bei etwa 8,15 m jeweils gemessen vom hinteren Rand des Gehweges. Die Mitte der Verkehrsfläche verschiebt sich also um etwa 2 m nach Osten.

Hieraus ergibt sich voraussichtlich keine Beschränkung für die Bebaubarkeit des gegenüberliegenden Grundstücks.

Berücksichtigung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Bestand)

Der Abstand zur Wohnbebauung Ecke Westendstraße/Motzstraße beträgt ca. 30m. Das neue Wohnhochhaus wird durch die südwestliche Position in Bezug auf die betroffene Ecksituation einen deutlich höheren Grad der Verschattung vor allem nachmittags auslösen. Die nach § 6 HBO einzuhaltende Tiefe der Abstandsfläche nimmt aber nicht einmal die Hälfte dieser Strecke ein.

Für die Bewertung wurde die Verschattungssituation für verschiedene Tage und Tageszeiten im Jahresverlauf rechnerisch simuliert. Dies hat ergeben, dass der durch das Vorhaben ausgelöste Umfang der Verschlechterung vertretbar ist und

keinesfalls die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet. Bei der Beurteilung kann zusätzlich berücksichtigt werden, dass in der Erdgeschosebene des betroffenen Gebäudes keine Wohnnutzung vorhanden ist, sondern vorwiegend Kfz-Stellplätze untergebracht sind.

Im Ergebnis wird der Grad der Beeinträchtigung als verträglich bezeichnet und dem Zugewinn an städtebaulicher Qualität untergeordnet.

Auf der Grundlage von § 6 (11) HBO soll durch entsprechende Festsetzung (Nr. 4.1) eine Reduzierung der Abstandsfläche für das neue Wohnhochhaus an der Westendstraße auf 0,25 H anstelle von 0,4 H ebenso ermöglicht werden wie eine Überlagerung mit den Abstandsflächen der Sporthalle. Darüber hinaus gelten ansonsten die 'normalen' Abstandsregelungen des § 6 der Hessischen Bauordnung.

6.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Ein wesentliches Element des Bebauungsplanes ist die Neuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen / Räume zur Schaffung neuer Wegeverbindungen und verbesserter Zugänge einerseits und andererseits zur Sicherung von multifunktional nutzbaren Flächen für den Aufenthalt von Menschen.

Die ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind wesentlicher Bestandteil dieses Konzeptes. Sie (ent-)stehen im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben an der Westendstraße und ergänzen an wichtigen Stellen das zukünftige Wegenetz. Die Planungen hierzu sind rechtzeitig mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt abzustimmen.

Der Bebauungsplan definiert durch entsprechende Festsetzung den Zweck der Flächen und bildet damit die planungsrechtliche Grundlage für die nachfolgenden Objektplanungen.

Stadtplatz 'Annastraße'

Die Fläche des zukünftigen Stadtplatzes an der Haltestelle 'Annastraße' wird entsprechend ihrer funktionalen Abgrenzung zeichnerisch festgesetzt. Dabei verschiebt sich insbesondere der (jetzt niveaugleich geplante) Übergang zur Fahrbahn der rückwärtigen Erschließungsstraße im Süden des Platzes.

Der vorliegende Entwurf für die Platzgestaltung wird entsprechend berücksichtigt.

Anstelle der Rasenfläche ist ein überwiegend befestigter und vielfältig nutzbarer Platz vorgesehen. Für die angestrebte Multifunktionalität sind die technischen Voraussetzungen zu schaffen.

Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal soll eine neue Baumgruppe darstellen, die von einer umlaufenden Sitzgruppe eingefasst wird. Die Baumstandorte werden zeichnerisch festgesetzt.

Für die Platz-Entwässerung ist ein neuer Kanal bis zur Westendstraße herzustellen.

Stadtplatz 'Treppenanlage Luisenstraße'

Mit dem Handlungskonzept zur 'Grünen Banane' wurde die Idee entwickelt, den Eingangsbereich der Sporthalle von der Luisenstraße als 'Einstieg' zum 'Motzberg' attraktiver zu gestalten. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche sichert die in der vorlaufenden Planung entstandene Idee einer großzügigen nach Süden ausgerichteten Treppenanlage (mit Sitzstufen) mit dem hierfür veranschlagten Flächenbedarf ab.

Der Höhenunterschied vom Gehweg an der Luisenstraße zur Sporthallenebene bzw. der Hallenvorfläche beträgt etwa 4,0 m.

Die Treppenanlage soll keine reine Verkehrsfläche sein. Sie soll ein ergänzendes Angebot zum Park darstellen und gerade auch im Zusammenhang mit dem Sporthalleingang (Sportler) Raum zum Warten und Verweilen schaffen.

Die Details sind im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung zu klären.

Stadtplatz 'Westendstraße'

Aus dem kooperativen Gutachterverfahren ist eine weitere kleine Platzfläche entstanden, die im Bereich des neuen Zugangs von der Motzstraße entstehen soll. Sie bildet mit einer eigenen Aufenthaltsqualität einen städtisch geprägten Vorplatz zum neuen Wohnhochhaus.

Die Festlegung der um den geplanten Baukörper auf der Südseite herumführenden Verkehrsfläche ermöglicht bzw. gewährleistet neben der wichtigeren Ost-West-Verbindung (Fußweg von der Westendstraße auf den 'Motzberg') nördlich des geplanten Wohnhochhauses auch die im Rahmenplan ebenfalls vorgesehene barrierefreie Zugänglichkeit der Sporthallenebene von der Westendstraße aus als öffentlich nutzbare Verbindung entsprechend den Vorgaben der DIN 18040-1 bzw. 18040-3 und mit einer Mindestbreite von 2,00 m.

Ziel ist die Herstellung einer auch für mobilitätseingeschränkte Menschen tauglichen Erschließung der Sporthallenebene bzw. auch die Möglichkeit der Umfahrbarkeit. Anzustreben ist, die Verbindung als barrierefreien Zugang der Spielplatzbereiche auf dem Motzbergplateau weiterzuführen. Es ist ausdrücklich keine Kfz-Erschließung zu gewährleisten bzw. herzustellen.

Die so festgesetzte Fläche umfasst auch den im favorisierten Entwurf von Roller Architekten (vgl. kooperatives Gutachterverfahren) dargestellten Vorplatz, der mit einer eigenen Aufenthaltsqualität einen städtisch geprägten halböffentlichen Raum vor dem neuen Wohnhochhaus bilden soll.

Die Realisierung des Weges wie auch des Platzes obliegt innerhalb der Wohnbau-landfläche dem Investor / Grundstückseigentümer (GWH).

Im Hinblick auf die Objektplanungsebene wird eine gewisse Anpassung des Verlaufs ermöglicht. Die exakte Lage der zeichnerisch festgesetzten Fläche kann geringfügig abweichen.

Parallelerschließung ('verkehrsberuhigter Bereich')

Mit einem gegenüber dem Bestand reduzierten Querschnitt (jetzt max. 5,00 m) wird die südliche Parallelerschließungsstraße als 'verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt.

Der Zusatz 'verkehrsberuhigter Bereich' verdeutlicht die planerische Absicht, eine niveaugleiche Fläche für die gemischte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer im Zusammenhang mit der Gestaltung des sich anschließenden Stadtplatzes herzustellen.

Die hier vorhandenen 5 Parkstände am nördlichen Fahrbahnrand entfallen. Aufgrund der im Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße nach deren Umgestaltung entstehenden zusätzlichen Parkplätze (rund 30 Stück) erscheint der Verlust an dieser Stelle vertretbar.

Die GWH beabsichtigt, die in diesem Bereich auf der Südseite wegfallenden privaten Stellplätze in annähernd gleicher Zahl im Bereich der Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 67/69 wieder herzustellen.

Die Fläche muss die gleichen funktionalen Voraussetzungen wie der Stadtplatz hinsichtlich Oberflächengestaltung und Lkw-Befahrbarkeit erfüllen. Gleichzeitig soll die Kfz-verkehrstechnische Funktion als Verbindung zwischen Westendstraße und Westenburgstraße gerade im Hinblick auf die Anbindung der vorhandenen Stellplätze aufrechterhalten werden. Die für die Fahrdynamik maßgeblichen Abmessungen werden nicht verändert.

Auch wenn die Entwässerung des 'Stadtplatzes Annastraße' einen neuen Kanal bis zur Westendstraße erfordert, soll eine grundhafte Erneuerung nicht erfolgen.

Fußwege

Neben der vorhandenen geradlinigen Verbindung zwischen der zuvor beschriebenen Parallelerschließung bzw. der Friedrich-Ebert-Straße im Norden und der Luisenstraße im Süden (am Fußgängerüberweg) wird ein weiterer Fußweg in Ost-West-Richtung zeichnerisch festgesetzt. Dieser – im Bestand so nicht vorhandene – Weg soll eine wesentliche Lücke im Netz schließen.

Der Weg wird in seinem westlichen Abschnitt als öffentliche Fläche und in seinem östlichen Abschnitt – im Zusammenhang mit Neubau-Projekt bzw. der geplanten Tiefgaragen-Unterbauung – als private Fläche festgesetzt. Einzelheiten zur Herstellung des Weges und zur Unterhaltung sind mit der GWH noch vertraglich zu regeln.

Mit dem neuen Zugang von der Westendstraße in Höhe der Motzstraße wird ein weiterer im Handlungskonzept beschriebener Baustein nun durch den Bebauungsplan eine planungsrechtliche Grundlage erhalten. An dieser Stelle kann der Zugang wegen der topografischen Situation voraussichtlich jedoch nur als Treppenaufgang hergestellt werden. Geplant ist eine funktionale und gestalterische Verknüpfung mit der GWH-Neubaumaßnahme an der Westendstraße (WA 3).

Für die vorgenannten Wegeverbindungen werden Mindestbreiten als Grundlage für die nachfolgende Objektplanung festgelegt. Um den Gestaltungsspielraum für die nachfolgende Objektplanung nicht unnötig einzuschränken, wird eine Möglichkeit zur Abweichung von der zeichnerischen Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird insbesondere dem Umstand Rechnung getragen, dass nicht alle erhaltenswerten Bäume vermessungstechnisch erfasst sind, eine weitgehende Berücksichtigung aber aus planerischer Sicht erwünscht ist. Der Rahmen möglicher Veränderungen wird durch die Gleichwertigkeit in verkehrlicher Hinsicht beschränkt. Dies bezieht sich in erster Linie auf die (möglichst direkte) Anbindung an die Motzstraße in dem einen Fall und das Ziel 'Barrierefreiheit' im anderen Fall.

Im Zusammenhang mit einer veränderten Situation im Sporthallen-Umfeld (siehe nachfolgender Punkt) soll auch die Möglichkeit für eine möglichst barrierefreie Verbindung vom Sporthallenniveau auf das 'Motzberg-Plateau' und weiter zur Friedrich-Ebert-Straße geschaffen werden. Um der nachfolgenden Objektplanung in diesem Punkt nicht vorzugreifen, wird der geplante Verlauf dieses Weges nur als Hinweis symbolisch (gestrichelt) übernommen.

Hallenumfahrt (Andienungsfläche)

Mit dem Bebauungsplan wird die Herstellung einer neuen Hallenumfahrt (nicht durchgängig für Kfz !) als Verbindung zwischen Westendstraße und Luisenstraße festgesetzt.

Auch die Anbindung der Halle an die Westendstraße erfordert eine rampenähnliche Zufahrt. Sie ist an der vorgesehenen Stelle aufgrund der Höhensituation aber mit

einer – im Vergleich zum Bestand (Anfahrt von der Luisenstraße) – geringeren Steigung möglich (etwa 6 %), so dass die Sporthallenebene künftig besser zugänglich wäre (für Fahrräder, Kinderwagen, Rollstühle). Ob das Maß der Barrierefreiheit den Vorgaben der DIN 18040-1 bzw. 18040-3 genügen wird, muss in der nachfolgenden Objektplanung geklärt werden.

Die verbesserte Andienungssituation kommt auch einer verbesserten Erreichbarkeit für Notverkehre oder auch Fahrräder zugute. Zusätzlich sieht die Planung vor, die Fläche aufzuweiten, um im Außenbereich der Sporthalle eine höhere Aufenthaltsqualität und mehr Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Unterbringung von zusätzlichen Fahrradabstellmöglichkeiten im Hallen-Nahbereich wäre sinnvoll. Auch die Anordnung einzelner Spiel- / Sportgeräte ist vorstellbar.

Die zu diesem Zweck festgesetzte Fläche ist derzeit noch Teil der überwiegend dicht bewachsenen Böschung und demzufolge Bestandteil der heutigen Grünflächen.

Der exakte Verlauf bzw. die Abgrenzung zwischen Gemeinbedarfsfläche einerseits und Verkehrsfläche andererseits wie auch zwischen Verkehrsfläche einerseits und Grünfläche andererseits wird erst im Rahmen nachfolgender Objektplanungen bestimmt. Das mögliche Maß der Veränderung am Bestand hängt dabei insbesondere von der Beschaffenheit des Aufschüttungskörpers und von der abschließenden Bewertung des Gehölzbestandes ab (der im Zuge der nachfolgenden Planung noch einzumessen ist).

Westendstraße

Die vorgesehene Platzierung eines neuen Baukörpers an der Westendstraße wie auch die zuvor beschriebene geplante Andienung machen eine Neuordnung im betroffenen Abschnitt des Straßenrandbereiches erforderlich, die den Verlauf des Gehweges und die vorhandene Stellplatzanlage betreffen sowie in der Folge auch die hier vorhandenen Leitungen verschiedener Versorgungsunternehmen.

Weil ein Teil der Gehwegfläche dem neuen Baugrundstück als allgemein nutzbare private Verkehrsfläche zugeschlagen werden soll und weil eine Zufahrtsmöglichkeit auf das neue Baugrundstück zu gewährleisten ist, müssen das Verschwenken des Gehweges und das nördliche Ende der Parkplatzanlage (Schrägparkstände) um ca. 23 m nach Süden verlagert werden. Der Gehweg soll in der im Bestand vorhandenen Breite (ca. 3,50 m) entsprechend neu hergestellt werden. Durch die Veränderung entfallen 9 Parkplätze, von denen vier am Fahrbahnrand (Längsaufstellung) ersetzt werden können. Das verbleibende Defizit wird durch das mit der Umgestaltung erzeugte 'Plus' in der Friedrich-Ebert-Straße aufgefangen (hier entstehen rund 30 zusätzliche Parkplätze).

Ein gesondertes Einziehungsverfahren nach den Vorgaben des Hess. Straßengesetzes erscheint nach bisheriger Prüfung nicht erforderlich.

Die verkehrliche Funktion des Gehwegs ist von der Veränderung nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Veränderung des Straßenquerschnittes an dieser Stelle auch die für die Ermittlung der Abstandsflächen maßgebliche Mitte der Verkehrsfläche beeinflusst. Die Mittelachse (zwischen den beiden Grenzen an der Gehweghinterkante) verschiebt sich um etwa 2m nach Osten. Ob die vorhandenen Baumstandorte (7 x Kaiserlinde) vollständig erhalten werden können, kann erst auf der Ebene der Objektplanung geklärt werden. Die geplante Tiefgaragenzufahrt kollidiert voraussichtlich mit dem nördlichsten Baum der Reihe (vgl. Kap.6.11).

6.7 Stellplätze und Garagen, Zufahrten

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden verbindliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, die die ansonsten anzuwendende allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO) in Verbindung mit der baulichen Nutzung gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen beschränken.

Weil die städtebauliche Integration von (oberirdischen) Garagen regelmäßig Schwierigkeiten bereitet und sich Garagen in vielen Fällen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken, wird deren Zulässigkeit auf bauwerksintegrierte Lösungen beschränkt (vgl. z.B. Friedrich-Ebert-Straße 69).

Zulässig bleiben damit Garagen-Stellplätze ansonsten nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche, also in Tiefgaragen.

Für die Anordnung von Tiefgaragenstellplätzen (unter der Geländeoberfläche) darf jedoch nur die zu diesem Zweck zeichnerisch festgesetzte Fläche in Anspruch genommen werden. Diese Fläche berücksichtigt den Stellplatzbedarf des in Verbindung mit dem Neubau an der Westendstraße zu erbringenden Nachweises (lt. Satzung 1 Stellplatz je Wohneinheit).

Um den Schutz der erhaltenswerten Bäume gewährleisten zu können, müssen die jeweiligen Standorte jedoch auch bei unterirdischen Baumaßnahmen in ausreichender Form Berücksichtigung finden. Der einzuhaltende Mindestabstand ergibt sich aus Festsetzung 12.3.

Über die bauwerksintegrierten Lösungen hinaus sind Stellplätze (offen oder auch überdacht als Carport) auch innerhalb der hierfür entlang der südlichen Verbindungsstraße zwischen Westendstraße und Westerburgstraße gesondert ausgewiesenen Fläche zulässig. Mit der dem Bestand entsprechenden Anordnung (direkt am öffentlichen Straßenraum) bleibt die erforderliche Flächeninanspruchnahme auf das Mindestmaß reduziert. Für die im Abschnitt der 'Grünen Banane' wegfallenden privaten Stellplätze kann hier zumindest in Teilen Ersatz geschaffen werden.

Bauliche Lösungen als Carports (überdachte Stellplätze) können, wenn sie zur Architektur des jeweiligen Bauwerks passen, zudem einen positiven raumwirksamen Beitrag zur Gestaltung leisten.

Um eine möglichst hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität im Innern des Plangebietes zu sichern, wird (nur) für zukünftige Neubau- und Ersatzvorhaben eine relative Obergrenze für oberirdische Stellplätze in Bezug zur Gesamtzahl der zu errichtenden Stellplätze festgelegt (< 20 %). In der Konsequenz ergibt sich die Notwendigkeit, eine Mindestanzahl von Stellplätzen (> 80 %) in unterirdischen Anlagen anzuordnen.

Da bei Umbaumaßnahmen im Bestand – auch wenn sie genehmigungspflichtig sind (wie z. B. Aufstockungsprojekte) – eine so rigide Vorgabe aufgrund der Gegebenheiten keine realistische Umsetzungschance hat, gilt diese Vorgabe ausschließlich für Neubauvorhaben.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erscheint es zwingend, die Zufahrtsmöglichkeit zum neuen Baugrundstück (WA 3) im Hinblick auf die Tiefgaragen-Anbindung verbindlich von der Westendstraße vorzugeben. Von hier kann eine annähernd höhengleiche Fahrerschließung für eine Tiefgeschoss-Ebene mit Stellplätzen organisiert werden. Dies entspricht der Grundidee für die Gebäudekonzeption

wie sie im Handlungskonzept 'Grüne Banane' hergeleitet wurde. Gleichzeitig werden damit Lösungen ausgeschlossen, die eine Zufahrt über die sich anschließenden 'Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung' vorsehen, um diese hochwertigeren (Fußgänger-) Flächen mit Aufenthaltsqualität von Konflikten mit Kfz-Verkehr freizuhalten.

Im weiteren Verfahren ist auf der Ebene der Objektplanung – insbesondere in Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt sowie dem Umwelt- und Gartenamt zu klären, ob der im zukünftigen Zufahrtsbereich stehende 'Beuys-Baum' integriert werden kann oder ob und wo eine Ersatzpflanzung in diesem Bereich (zeichnerisch festgesetzte Neuanpflanzung, vgl. Textfestsetzung Nr. 12.1, Satz 2) möglich ist.

6.8 Nebenanlagen

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO wird durch eine Begrenzung der Größe und Höhe beschränkt. Ziel ist es, in ihrer Volumenwirkung störende Dimensionen zu verhindern.

Ebenerdige Terrassen entfalten diese Raumwirkung nicht und sind daher von dieser Flächenbegrenzung ausgenommen.

6.9 Versorgungsanlagen

Die Fläche der vorhandenen und auch mittel- und langfristig benötigten Trafostation im Untergeschoss der Sporthalle wird durch eine entsprechende zeichnerische Ausweisung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 'Sporthalle' mit der Ergänzung 'im UG' (=Untergeschoss) planungsrechtlich gesichert.

Der Standort ist vom Grundsatz her städtebaulich verträglich und würde auch einer Aufwertung der problematischen Unterschosszone (Ziel Rahmenplanung) nicht prinzipiell entgegenstehen.

Die Fläche wird daher im Rahmen der hier vorliegenden Planung mit dem derzeitigen Flächenbedarf zugunsten der Städtische Werke Netz+Service GmbH gesichert. Eine ergänzende textliche Festsetzung sichert auch die für die Leitungszuführung erforderliche Fläche zur Luisenstraße.

6.10 Maßnahmen zum passiven Schallschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen'.

Verkehrslärm

Dies betrifft im vorliegenden Fall vor allem die durch die Verkehrsbelastung der Friedrich-Ebert-Straße begründete Lärmsituation im Hinblick auf die planungsrechtliche Festlegung von Wohnnutzung durch Ausweisung von Flächen als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA 1 und WA 2). Die Lärmbelastung der Straße 'Königstor' könnte im Falle der zumindest planungsrechtlich ermöglichten Aufstockung der Sporthalle für Wohnzwecke relevant werden.

Die im Ergebnis für beide Situationen nicht auszuschließende Überschreitung der relevanten Belastungsgrenzen (DIN 18005, 16. BImSchV, TA Lärm) erfordert gegebenenfalls und im Einzelfall abzuprüfende schallmindernde Maßnahmen.

Die als 'WA 3' bezeichnete Fläche scheint dagegen auf der Grundlage bisher vorliegender Daten nicht von einer signifikanten Verkehrslärm-Vorbelastung betroffen zu sein.

Der verantwortungsvolle Umgang mit diesem Thema erfordert jedoch auch hier eine Berücksichtigung im Rahmen nachfolgender Verfahren.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann weder die verkehrliche Bedeutung der beiden zuvor genannten Straßen in Frage gestellt werden noch kann die hieraus resultierende allgemein belastende Lärmsituation an diesen Stellen grundsätzlich gelöst werden.

Weil die Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall wegen städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bedenken für die relevanten Situationen (Friedrich-Ebert-Straße: Stadtplatz Annastraße, Einmündungsbereich Westendstraße und Kreuzungsbereich Königstor / Westendstraße / Luisenstraße) jedoch - unabhängig von ihrem Nutzen - als mögliche Lösung für einen aktiven Lärmschutz ebenfalls nicht weiter verfolgt wurde, werden im Bebauungsplan Maßnahmen des passiven Schallschutzes am Gebäude mit dem Ziel verbindlich festgesetzt, eine hohe Wohnqualität und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Die Festsetzungen von lärmtechnisch relevanten Maßnahmen sind verbindlich für Neubauten (WA 3 und potenzielle Sporthallen-Aufstockung) und für wesentliche Änderungen an bestehenden Gebäuden (WA 1 und WA 2).

Die Maßnahmen greifen auf verschiedenen Ebenen der Gebäudeplanung:

Sie betreffen die Gebäude-Organisation (Grundrissgestaltung), die Haustechnik (Lüftungssystem) sowie die Art und Dimensionierung von Bauteilen bzw. Baustoffen, deren Qualität in Abhängigkeit der tatsächlichen Lärmbelastung nach den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' zu bestimmen ist.

Die Anordnung der sensibleren Individualräume (Schlafzimmer) an den lärmabgewandten Seiten trägt dem Ruhebedürfnis der hier Wohnenden Rechnung. Die anderen Aufenthaltsräume sind in dieser Hinsicht als deutlich weniger empfindlich einzustufen, so dass durch geschickte Grundrissanordnung eine geminderte Beeinträchtigung durch Lärmimmission erreicht werden kann.

Ein automatisiertes Lüftungssystem kann die ausreichende Belüftung der Räume sichern, ohne dass hierzu die Fenster geöffnet werden müssen. Auch hierdurch wird die Anzahl der Situationen reduziert, in denen man sich dem Lärm zwangsläufig aussetzen hat.

Als Vorgabe für die Qualität der Außenbauteile wird auf die Forderungen der DIN 4109 verwiesen. Das resultierende Bauschalldämmmaß (Kombination aus Fenster, Türen, Wand und ggf. nach außen führende Belüftungseinrichtungen) ist dabei in Abhängigkeit zum Lärmpegelbereich zu sehen, der im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung sinnvollerweise jeweils für alle betroffenen Fassadenseiten geschossweise zu ermitteln ist. Aufzuführen sind alle Lärmpegelbereiche > II (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A)), wo sich besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergeben. Die Anforderungen in den Lärmpegelbereichen der Stufe I und II werden bereits mit dem Einbau eines Fensters erfüllt.

Sportlärm

Regelmäßig sind auch Sportveranstaltungen verantwortlich für die Einschränkung von Wohnqualität, insbesondere weil diese häufig auch in den besonders schützenswerten Ruhezeiten stattfinden. Als weitere Lärmquelle sind daher die verschiedenen Sporthallennutzungen mit ihren Lärmemissionen (einschl. der Geräusche durch An-/Abfahrt von Zuschauern/Besuchern) im Hinblick auf eine möglichst umfassende Konfliktvermeidung bzw. -minimierung zu berücksichtigen (vgl hierzu Kap.2.8).

Die Auswirkungen betreffen in diesem Fall vor allem die vorgesehene neue Wohnbebauung (WA 3) in direkter Nachbarschaft zur Königstor-Sporthalle, eventuell aber auch die mit diesem Verfahren ebenfalls vorbereitete Überbauung der Sporthalle zu Wohnzwecken.

Zusammenfassung

Aufgrund überschlägiger Annahmen wird davon ausgegangen, dass die grundsätzliche Erreichbarkeit der geforderten Werte im Falle einer Neubebauung überwiegend nachgewiesen werden kann.

Die Bestimmung der hierfür notwendigen exakten Schalldämm-Maße der Gesamtaußenbauteile setzt jedoch eine gebäudebezogene Untersuchung der aktuellen Lärm-Situation (Verkehr und Sport) wie auch einen höheren Detaillierungsgrad bei der Gebäudeplanung voraus, als er zu diesem Zeitpunkt vorliegt. Daher ist der erforderliche Nachweis erst im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6.11 Grünflächen und grünordnerische Vorgaben

Weil der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' aufgestellt wird, unterliegen Eingriffe nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht der Ausgleichspflicht, da sie im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder als zulässig gelten. Entsprechend entfällt eine Kompensationspflicht.

Die städtebauliche Neuordnung der Flächen - auch in Verbindung mit Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung (vor allem als zusätzliche Wohnbebauung) - entspräche den grundsätzlichen Vorgaben des Umweltschutzes (§ 1a (2) Satz 1 BauGB), würde nach derzeitigem Erkenntnisstand aber eine geringfügig negative (rechnerische) Bilanz im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht auslösen. Mit dem Leitbild 'Nachverdichtung' ist im vorliegenden Fall die Tatsache verbunden, dass vorhandene Freiflächenpotenziale und Gehölzbestände reduziert werden. Gleichzeitig ist aber gerade die Sicherung der großen zusammenhängenden Freiflächen für eine dauerhaft öffentliche Nutzung ein ganz zentraler Bestandteil des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

Damit sollen die Grundzüge des 1950er-Städtebaus, die sich durch das besondere Verhältnis der Gebäude zu den ihnen umgebenden Grünflächen auszeichnet, erhalten und dauerhaft gesichert werden.

Mit der 'groben' Funktionszuweisung' - abgeleitet vom Handlungskonzept 'Grüne Banane' - stellt der Bebauungsplan nicht nur die planungsrechtliche Grundlage dar, sondern gibt auch einen groben inhaltlichen Rahmen für die nachfolgende Objektplanung vor.

Flächenfestsetzungen

Grünflächen	7.890 m ² , davon
- öffentliche Grünflächen 'Parkanlage'	2.090 m ²
- öffentliche Grünflächen 'Parkanlage/Spielplätze'	4.760 m ²
- private Grünflächen 'Parkanlage'	1.040 m ²

Parkanlagen (öffentlich) und Parkanlagen (privat)

Hinter der planungsrechtlichen Festlegung als 'öffentliche Grünfläche' steht neben der Bestandssicherung die im Vorfeld abgestimmte Bereitschaft der GWH, die zwischen den beiden Hochhausscheiben liegende Grünfläche zu einem großen Teil (ca. 2.290 m²) im Rahmen eines Grundstückstauschgeschäftes an die Stadt Kassel zu übertragen.

Die private Grünfläche 'Parkanlage' wird analog zur Anpassung bei den Flächen der beiden Wohngebiete WA 1 und WA 2 um rund 95 m² ebenfalls bis an die neue geplante Wegefläche erweitert.

Die textliche Festsetzung zur Gestaltung der als 'Parkanlagen' festgesetzten Grünflächen folgt dem Bild der 'durchfließenden Grünlandschaft' und unterstützt so den ursprünglichen Planungsansatz des 'Licht, Luft, Sonne – Städtebaus'. Der Charakter der Parkflächen wird maßgeblich durch die Vielzahl der größeren Bäume geprägt.

Insbesondere soll auch zukünftig ein dichter sichtbehindernder Bewuchs in der 'Mittalebene' verhindert werden. Die durchlaufende Wiesen-Rasen-Landschaft bietet Möglichkeiten der Aneignung für vielfältige Formen von Erholung und Spiel und hat dadurch einen erhöhten Freizeitwert für die Bevölkerung, insbesondere aber für die Bewohner des Quartiers.

Spielplätze, öffentlich

Als Ergänzung der 'Parkanlagen-Flächen' werden zwei verschiedene Kategorien von Spielplatzflächen festgelegt und für die jeweilige Zielgruppe verbindlich definiert.

Die räumliche Anordnung gibt nur einen groben Rahmen vor und lässt bewusst einen ausreichend großen Spielraum für die nachfolgende Freiraum- bzw. Spielplatzplanung.

Der zeichnerisch festgesetzte 'Kleinkind-Bereich' (bis 6 Jahre) resultiert aus der für die Neubebauung an der Westendstraße erforderlichen Verlagerung des bisher dort angeordneten Spielbereiches. Der geplanten Anordnung zwischen den beiden Hochhäusern 'Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69' liegt die Auffassung zugrunde, dass sich die 'normalen' Formen des Kleinkindspiels mit den Bedürfnissen der umliegenden Wohnnutzung vertragen. Weil sich der Kleinkind-Spielbereich damit noch auf dem 'Motzberg-Plateau' befindet und im Zusammenhang mit der 'Parklandschaft' zu sehen ist, sollten Ausstattung und Gestaltung hierauf entsprechend abgestimmt werden (z.B. keine großvolumigen Spielgeräte als Sichtbarrieren).

Der zeichnerisch festgesetzte Spielbereich für Kinder bis 14 Jahre – hier können also ebenfalls auch Spielmöglichkeiten für die 'Kleinen' entstehen – umfasst Flächen der heutigen Spielplatzanlage und aber auch große Teile des Hangbereiches. Er schließt sich in südlicher Richtung an den Kleinkind-Bereich an und rückt damit weiter von der vorhandenen Wohnbebauung weg. Der Ausgestaltung des Spielplatzbereiches – insbesondere die zukünftige Modellierung wie auch der exakte Verlauf bzw. die Abgrenzung zwischen der Grünfläche einerseits und Verkehrsfläche andererseits – wird erst im Rahmen nachfolgender Objektplanungen bestimmt.

Erhaltenswerte Bäume

Die zeichnerische Festsetzung von insgesamt etwa 50 erhaltenswerten Bäumen verdeutlicht deren Bedeutung für das Plangebiet hinsichtlich des Erscheinungsbildes wie auch im Hinblick auf den klimatischen Wert.

Die erhaltenswerten Bäume im südlichen Bereich der Grünfläche werden - abgesehen von den unter besonderem Schutz stehenden 'Beuys-Bäumen' - nicht zeichnerisch festgesetzt, um die Gestaltungsmöglichkeiten für die nachfolgende Entwurfsplanung nicht unnötig einzuengen. Der Erhalt der Bäume steht unter dem Vorbehalt einer erneuten Prüfung im Rahmen der Objektplanung und wird durch die fachliche Begleitung des Umwelt- und Gartenamtes sichergestellt.

Zu den festgesetzten 'erhaltenswerten Bäume' lassen sich vier Gruppen bilden, die jeweils für einzelne Teilräume oder Plangebietsabschnitte besonders prägend sind. Zusätzlich sind viele Bäume Bestandteil des 'Kunstwerkes 7000 Eichen'.

Bäume an der Stellplatzanlage Westendstraße (Lindenreihe)

Die vorhandene Baumreihe (7 Stück) gehört vollständig zum 'Kunstwerk 7000 Eichen'. Sie steht im Kontext mit der Architektur der Königstor-Sporthalle und ist als lineare Figur vor der Ostfassade mit den großen Kronen auch prägend für den Straßenraum bzw. auch den Stadtraum.

Der Bestand ist durch die mit dem Bebauungsplan im Zusammenhang stehenden Planungen betroffen, weil der nördlichste Baum der Reihe in Verbindung mit der Herstellung der Tiefgaragenzufahrt (des Neubau-Projektes) voraussichtlich nicht gehalten werden kann und gegebenenfalls ersetzt werden müsste. Für diesen Fall wird eine Neuanpflanzung in der nördlichen Verlängerung der vorhandenen Reihe vorgesehen und entsprechend zeichnerisch festgesetzt.

Bäume entlang des Fußweges (Apfeldorn-Reihe)

Auch diese Baumreihe am westlichen Rand des Geltungsbereiches (10 Stück) ist Teil des 'Beuys-Kunstwerkes'. Die klein- bis mittelkronigen Bäume sind nicht alle gleichen Alters (einige sind erst kürzlich nachgepflanzt worden) und daher nicht in demselben Maße stadtbildprägend wie die zuvor genannte Lindenreihe, sie sind aber als wegebegleitendes Element ein wichtiges Orientierungsmerkmal.

Bäume im öffentlichen Grünbereich

Ein übergeordnetes gestalterisches Prinzip ist bei den in der Parkfläche stehenden Bäumen nicht erkennbar - es gibt Einzelbäume, Baumgruppen und in Ansätzen auch lineare Strukturen. In der Gesamtheit ist der Baumbestand erhaltenswert, daher umfasst der durch den Bebauungsplan abgesicherte Schutz grundsätzlich alle größeren Bäume in nördlichen - heute noch privaten - Bereich der Grünfläche (überwiegend 'Beuys-Bäume').

Gleichwohl können unter Wahrung des Gesamteindrucks insbesondere im südlichen Bereich auch einzelne Bäume in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt entfallen, wenn eine Abwägung im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung dies sinnvoll erscheinen lässt oder ein Entfernen aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zu umgehen ist.

Bäume innerhalb der privaten Flächen ('Ahorn-Schlange')

Alle zeichnerisch festgesetzten Bäume innerhalb der privaten Flächen sind aufgrund ihres Stammumfangs bereits über die Baumschutzsatzung gesichert. Mit der pla-

nungsrechtlichen Sicherung wird jedoch ein von der Satzung unabhängiger Schutzstatus auf anderer Ebene erzeugt.

Zusätzlich besteht für die aufgrund ihrer Anpflanzungsanordnung besondere Ahornreihe ein Schutz durch die Zugehörigkeit zum 'Beuys-Kunstwerk'.

Neuanpflanzung Einzelbäume

Im Bereich des neuen Stadtplatzes werden auf der Grundlage der abgestimmten und vom Magistrat beschlossenen Entwurfsplanung 4 neu anzupflanzende Bäume als Ersatzpflanzung für die entfallenden Bestandsbäume zeichnerisch festgesetzt.

Die Anordnung als Gruppe soll ein Pendant zur vorhandenen großen Platane auf der nördlichen Platzseite schaffen und verdeutlicht die Absicht mit der Neuanpflanzung wiederum einen positiven Beitrag für das Straßenbild (Friedrich-Ebert-Straße) zu leisten. Aus diesem Grund wird auch die Artenauswahl stark begrenzt. Die für den Stadtplatz derzeit vorgesehene schmalblättrige Esche und der geplante Straßenbaum der Friedrich-Ebert-Straße (Amberbaum) wird hierbei ebenso berücksichtigt wie andere alternative stadterprobte Arten, die im Zusammenhang mit der Platzgestaltung ansonsten in Frage kommen.

Weil eine städtebauliche Notwendigkeit zu exakt dieser Anordnung nicht gegeben ist, sind Abweichungen bei der Positionierung zulässig, die sich im Zuge der Ausführungsplanung ergeben, wenn die beabsichtigte stadträumliche Wirkung der Bäume weiterhin gegeben ist.

Dies gilt auch für den in der Westendstraße festgesetzten 'neu zu pflanzenden Baum'. Der mögliche Erhalt des hier vorhandenen 'Beuys-Baumes' hat weiterhin Priorität. Der 'neu anzupflanzende Baum' stellt für den Fall, dass der 'Beuys-Baum' nicht in die Neugestaltung der Tiefgaragenzufahrt zu integrieren ist (hierzu ist die Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt sowie dem Umwelt- und Gartenamt erforderlich), eine entsprechende Ersatzpflanzung in der Reihe sicher.

Pflanzabstand zu Leitungen

Durch die Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen wird sichergestellt, dass eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln vermieden wird und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches möglich ist.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes im Geltungsbereich werden neben der zeichnerischen Festsetzung der erhaltenswerten bzw. anzupflanzenden Bäume und der Sicherung ihrer Standorte durch Berücksichtigung eines ausreichend dimensionierten Schutzabstands Hinweise im Hinblick auf vorhandene und zukünftige Bepflanzungen (Artenauswahl und die Pflanzqualität) aufgenommen.

Mit den Empfehlungen werden die Mindestanforderungen genannt, die Dauer und Wert der Pflanzmaßnahme sicherstellen:

Pflanzenauswahl, Artenliste

Bei allen Pflanzungen wird auf die Artenliste (Empfehlung) verwiesen, in standortgerechte und stadterprobte und überwiegend auch heimische, Gehölze zusammengestellt sind.

Die Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage einer intakten Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.

Qualität der Pflanzungen

Über die festgesetzte Pflanzenqualität soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen.

Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Im Übrigen gelten die technischen Regeln zur fachgerechten Ausführung von Baumpflanzungen.

Im Geltungsbereich ergibt sich insbesondere wegen des hohen Nutzungsdrucks ansonsten keine sinnvolle Möglichkeit, im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszuweisen und/oder Flächen mit entsprechenden umweltnützlichen Maßnahmen zu belegen.

6.12 Luftverunreinigende Stoffe

Der Gesundheitsschutz der Bevölkerung ist Grund für den Ausschluss von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die mit leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen arbeiten. Die 2. BImSchV (derzeit gültige Fassung vom 10.12.1990, zuletzt geändert durch Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004) schafft den gesetzlichen Rahmen für den Umgang mit den gesundheitsgefährdenden Substanzen, sie regelt aber nicht deren Verwendungsorte.

Weil Gefahren für die Bevölkerung wie auch für die sonstigen Umweltgüter (insbesondere das Klima und das Grundwasser) aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sollen die vorgenannten Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Plangebiet generell nicht zugelassen werden.

Betroffen von der Festsetzung sind beispielsweise Wäschereien, die z. B. im Allgemeinen Wohngebiet ansonsten allgemein zulässig wären.

Die Festsetzung dient der Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung und die sonstigen Umweltgüter.

6.13 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Aspekte auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die

versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Stellplätze (Nr. 12), der Dachbegrünung (Nr. 13) und der Grundstücksfreiflächen (Nr. 14) zu wirken.

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der **Stellplätze** ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich.

Die ebenfalls festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung sind auch bei der Herstellung von oberirdischen Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und die in Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume.

In dem kompakten dicht bebauten Stadtteil erscheint es sinnvoll, die sich bietenden Möglichkeiten zur Klimaverbesserung zu nutzen. Angesichts der Ausprägung der vorhandenen Dachlandschaft (ausnahmslos Flachdächer) bietet sich eine konsequente **Dachbegrünung** an.

Damit trotz der neuen Bebauung ein möglichst hoher Anteil vegetationsfähiger Fläche erzielt wird, sind grundsätzlich Flachdächer und flach geneigte Dächer zumindest extensiv zu begrünen. Dies betrifft neben der neu geschaffenen Baumöglichkeit an der Westendstraße auch die vorhandenen Gebäude, wenn hier über den Bestandsschutz hinaus umfassende bauliche Veränderungen vorgenommen werden.

Auch die Möglichkeiten für eine sowohl aus ästhetischer wie auch aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvolle Begrünung der großflächigen Dachlandschaft der Königsstor-Sporthalle sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden, wenngleich hier dieselben Einschränkungen hinsichtlich der Umsetzbarkeit bestehen wie hinsichtlich der Aufstockungsoption.

Weil sich bei vergleichbaren Projekten in Bezug auf die Höhe regelmäßig nur eine eingeschränkte Vegetationsentwicklung aufgrund der Wind- und Sonnenexposition realisieren lässt, kommt wegen des deutlich geringeren Pflege- und Unterhaltungsaufwands häufig nur eine extensive Begrünung in Frage.

Insgesamt vermindert die vorgesehene langlebige Dachbegrünung den Aufheizungsgrad der versiegelten Fläche, leistet einen positiven Beitrag für das Kleinklima und trägt daher zur Minimierung des baulichen Eingriffes bei. Zusätzlich können begrünte Dächer einen Teil des Niederschlagswassers aufnehmen, wodurch die Gesamtabflussmenge reduziert und die nachfolgende Kanalisation entlastet wird (Verringerung Abflussbeiwert).

Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung eine dauerhaft stabile Begrünung hergestellt wird.

Vordächer und sonstige Glasflächen wie die Flächen notwendiger Fensteröffnungen in der Dachfläche, Flucht- und Rettungswege, Dachterrassen sowie die Flächen, die für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, sind dann von der Begrünungspflicht ausgenommen, wenn hier eine Realisierung technisch nicht möglich ist.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind bei der Gestaltung der Dachlandschaft auch die Voraussetzungen für Anlagen zu schaffen, die eine nachhaltige Energieversorgung (Fotovoltaik / Solarthermie) ermöglichen, wenn dies aus gestalterischen Gründen vertretbar erscheint. Weil eine Begrenzung der Flächengrößen oft im Widerspruch zu einer wirtschaftlichen Lösung steht, wird hierauf verzichtet.

Die allgemeine Akzeptanz von Anlagen hat sich zudem stetig vergrößert. Die Anlagen selber werden zunehmend mit einer wachsenden Gestaltungsvielfalt angeboten, was eine deutlich verbesserte Integration in die Architektur – auch in Verbindung mit einer Dachbegrünung – ermöglicht.

Die festgesetzten Vorgaben in Bezug auf die **Grundstücksfreiflächen** sichern ein Mindestmaß an Freiflächenqualität auf den privaten Flächen.

Es ist beabsichtigt, über die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an unversiegelter Fläche zu einer insgesamt gartenähnlichen Gestaltung bzw. zu einer Freiraumqualität zu kommen, die neben den Ansprüchen an das Erscheinungsbild auch die unterschiedliche Art und die Intensität von Nutzungsansprüchen im Umfeld der Wohngebäude berücksichtigt.

Das Plangebiet gehört als Teil des Vorderen Westens zum Verbundprojekt 'Klimawandel zukunftsfähig gestalten' (KLIMZUG). Ziel des Projektes ist es, Maßnahmen zum Schutz gegen Extremwetterlagen, unter denen beispielsweise besonders ältere Menschen leiden, zu finden.

Auch die Farbe der Oberflächen hat Auswirkungen auf das Lokalklima. Um einen möglichst geringen Aufheizungsgrad zu erzeugen, sollen bei der Gestaltung der befestigten Freiflächen (Zufahrten und Zuwege, Anlieferungszonen) vorzugsweise helle Materialien ausgewählt werden.

Die Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Die Standorte sind so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind – entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt im Grundstücksrandbereich.

7. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz). Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Im Rahmen der grünordnerischen Bearbeitung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts werden beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich positiv zu beurteilen, weil diese prinzipiell dem durch das BauGB eingeforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß folgt. Mit der Nachverdichtung erfolgt eine Aufwertung des Innenbereiches durch begleitende grünordnerische Maßnahmen soweit es die Rahmenbedingungen im Plangebiet zulassen. Der Bebauungsplan integriert den hierzu parallel erstellten Fachbeitrag 'Umwelt und Grün' im Sinne des § 11 Bundesnaturschutzgesetz.

Im vorgeschalteten Handlungskonzept zur 'Grünen Banane' wurde festgelegt, dass eine Sicherung des Grünraums in diesem Falle 1. Priorität haben soll, gleichzeitig aber eine behutsame bauliche Nachverdichtung - unter Berücksichtigung auch der Belange des Umwelt- und Naturschutzes - wünschenswert ist.

Die Möglichkeiten für eine zusätzliche Neubebauung werden aus diesem Grund auf den ausgewiesenen Standort an der Westendstraße reduziert und durch ergänzende Vorgaben optimiert. Wegen der Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt, für die klimatische Funktion und für die innerstädtische Erholung wurden andere in die Betrachtung einbezogene alternative Standorte, z.B. am südlichen Rand des Gebietes zwar untersucht, letztlich aber verworfen.

Ein Eingriff hat grundsätzlich Veränderungen von Schutzgütern zur Folge.

Im Vorfeld zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Erfordernis von Fachgutachten hinsichtlich der Bewertung von Umweltbelangen geprüft. In der Folge hat die Stadt zwei externe Gutachten beauftragt. Die abschließenden Berichte zur avifaunistischen Untersuchung wie auch zur Bodenuntersuchung liegen vor, die Ergebnisse wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Auf weitere Fachgutachten soll verzichtet werden, weil:

- die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe, und keinen im naturschutzfachlichen Sinn erhaltenswerten Lebensraumtyp vollständig zerstört,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,

- die Qualitäten der von Planung betroffenen Flächen fast ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden sind und deshalb vom Grundsatz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wären.

Um eine Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu ermöglichen, wurde in Kap. 3.6 'Natur und Umweltschutz' der Bestand auf der Grundlage bereits vorliegender Informationen und in dem für eine erste Bewertung erforderlichen Umfang dargestellt. Die stark verkleinerten zeichnerischen Darstellungen in Kap. 3.6 dienen der Veranschaulichung der Ist-Situation. Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich. Eine übersichtliche Flächenbilanz für den Planungszustand befindet sich in Kap. 5.2.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachämter und Behörden wurden keine weiteren abwägungsrelevanten Aspekte genannt.

7.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

Die wesentlichen durch die Umsetzung der Planung bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Prognose) werden im Folgenden kurz dargestellt.

Städtebauliches Erscheinungsbild, Landschaftsbild

Zentrales Element im Hinblick auf die Wahrnehmbarkeit ist das geplante Wohngebäude der GWH. Im Falle der Umsetzung der Planung werden die Auswirkungen in hohem Maße für die gesamte Bevölkerung sichtbar. Das neue Hochhaus an der Westendstraße ist als städtebaulicher Akzent darauf angelegt, die Kasseler Stadtansicht nachhaltig um ein markantes Gebäude mit einer hohen Architekturqualität zu erweitern. Dies gilt natürlich für den Blick aus der unmittelbaren Nähe, aber eben auch für den Blick über den Stadtteil.

Doch auch die geplanten Maßnahmen im Freiraum werden das Erscheinungsbild deutlich verändern:

Bei der Umgestaltung des 'Stadtplatzes Annastraße' wird (neben der Rasenfläche) zunächst der vorhandene stadtraumprägende Baumbestand weichen und die neuen Bäume werden Jahre brauchen, um eine vergleichbare Wirkung zu erzielen. Der Platz wird durch den höheren Befestigungsgrad einen deutlich städtischeren Charakter bekommen.

Sowohl der neue Zugang von der Westendstraße wie auch die gestalterische Aufwertung des Zugangs von der Luisenstraße werden durch ihre platzartigen Situationen einen Beitrag zu einem verbesserten Erscheinungsbild leisten.

Die ‚Freistellung‘ der Sporthalle wird Eingriffe im Böschungsbereich erfordern und damit ebenfalls auch Eingriffe in den Baumbestand nach sich ziehen, ermöglicht aber den Rückbau der massiven Sicherheitsvorkehrungen auf der Hallennordseite. Der dichte grüne Hangbereich wird blickdurchlässiger werden.

Im Großen und Ganzen überwiegt aber gerade die Sicherung des Städtebaus der 1950er Jahre bzw. das Herausarbeiten seiner Grundzüge. Ein wesentlicher Aspekt ist somit die Weiterentwicklung des ursprünglichen Erscheinungsbildes. Die Veränderungen finden an den Rändern des Plangebiets statt, sie werden vor allem durch den mit der Planung zusammenhängenden Eingriff in den Baumbestand vorübergehend sehr deutlich (auch negativ) wahrgenommen werden.

Mittel- bis langfristig sind die geplanten Veränderungen jedoch überwiegend als positive Entwicklung anzusehen.

Menschen – Gesundheit und wirtschaftliche Situation

Das Quartier wird auch heute schon in hohem Maße durch Wohnnutzung geprägt. Die zusätzlichen Wohneinheiten stärken diese Funktion weiter und sind Beleg für die Attraktivität des Standortes. Hiervon können nicht nur die neuen Bewohner (es sollen nach gegenwärtigem Planungsstand 22 neue Wohneinheiten entstehen) profitieren. Nutzungskonflikte sind nicht zu befürchten.

Im Gegenteil: Die GWH verspricht sich durch die Ergänzung des Wohnungsangebotes im hochpreisigen Bereich positive Auswirkungen auf den Wohnungsbestand im Quartier. Mit dem Neubau ist auch die Hoffnung verbunden, dass die zunehmende soziale Kontrolle einen direkten positiven Einfluss auf die unmittelbare Umgebung (Sporthallenumfeld) haben wird.

Die Auswirkungen auf die – hier im vorliegenden Fall – vor allem betroffene vorhandene Wohnnutzung in der direkten Umgebung sind in Verbindung mit dem geplanten Hochhaus abzu prüfen (Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB).

Im Wesentlichen geht es um die Veränderungen in Bezug auf die Qualitätsmerkmale ‚Besonnung / Belichtung‘. Es wird mit Blick auf die Darstellung im Flächennutzungsplan darauf hingewiesen, dass von einem Anspruch auf Nichtbebauung an dieser Stelle nicht ausgegangen werden kann.

Mit der Positionierung des Neubaus und seiner eingedrehten Kubatur können die Beeinträchtigungen auf ein Maß reduziert werden, welches in der insgesamt sehr städtischen Situation als ‚vertretbar‘ bewertet, subjektiv aber dennoch als Qualitätsverlust wahrgenommen werden kann.

Die größte Beeinträchtigung erfahren zweifellos die Wohnungen im Gebäude ‚Westendstraße 1 – 5‘. Zwar können hier die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen ohne Einschränkung nachgewiesen werden, doch von dem Hochhaus werden sowohl die Freifläche als auch die nach Westen orientierten Balkone nur bei einer Sonneneinstrahlung von Süden in Abhängigkeit von Jahreszeit und Tageszeit betroffen sein.

Bei der Wohnbebauung nördlich der Motzstraße (Ecke Westendstraße) – hier beträgt der Abstand rund 30 m – wird sich ein verringerter Sonneneinfall aus südwestlicher Richtung nur bei verhältnismäßig tiefstehender Sonne ergeben.

Die mit der neuen Bebauung einhergehende Beeinträchtigung der Wohnqualität auf den betroffenen Grundstücken (auf bestimmte Zeiträume im Jahresgang begrenzte Reduzierung von direkter Sonneneinstrahlung) ist in diesem Umfang grundsätzlich hinzunehmen und in jedem Fall nicht unzumutbar. Vor allem werden eindeutig keine ‚ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse‘ erzeugt.

Die direkt gegenüberliegende Straßenseite ist aktuell bis auf eine Kfz-Werkstatt un bebaut. Es wird Wert darauf gelegt, dass die Bebaubarkeit dieser Flächen durch die hier vorliegende Planung nicht eingeschränkt wird. Maßgeblich hierfür ist die Bebaubarkeit, die sich auf der Grundlage von § 34 BauGB ergeben würde.

Während der Bauphase – also zeitlich begrenzt – müssen die Menschen in der unmittelbaren Nachbarschaft mit Belästigungen durch Lärm und Dreck rechnen.

Durch die Nachverdichtung wird eine geringfügige Steigerung der Verkehrsbewegungen zu erwarten sein. Der leicht erhöhte Zielverkehr durch das mit der Planung vorbereitete Neubauvorhaben ist aber zu vernachlässigen. Negative Beeinträchtigungen wirtschaftlicher Art können ausgeschlossen werden, da weder

Wirtschaftsgüter noch Arbeitsplätze außerhalb des Grundstücks erkennbar betroffen sind.

In Bezug auf die Gesundheit des Menschen und die wirtschaftliche Situation sind erhebliche negative Beeinträchtigungen nicht abzuleiten.

Genau wie die geplante Attraktivierung der Spielmöglichkeiten im Park verbessern auch die Verbreiterung des Hallenumfeldes und der Eingriff für eine Erweiterung der Eingangssituation der Sporthalle an der Luisenstraße die Aufenthaltsqualitäten und damit auch den Wohnwert und die allgemeine Lebenssituation im Quartier. Von diesen Maßnahmen und ihren positiven Effekten profitieren größere Bevölkerungskreise.

Erholung und Freizeit

An der grundsätzlichen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit im Stadtteil werden die geplanten Maßnahmen nichts ändern. Für die Umsetzung des Konzeptes zur Aufwertung der Freiflächen (Park und Spielplatz) stehen finanzielle Mittel bereit, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Allgemeinheit schon kurz- bis mittelfristig von der geplanten Attraktivitätssteigerung profitieren wird.

Positive Aspekte sind hierbei auch die Verbesserung und die Attraktivierung der Zugänge zum Park. Neue Möglichkeiten können sich auch im direkten Hallenumfeld durch die Erweiterung der Hallenumlaufzone (Überwindung des ‚Angstraumes‘ und Herstellen neuer Nutzungsmöglichkeiten im Außenraum der Sporthalle) ergeben.

Mit der Umsetzung des Stadtplatzkonzepts an der Haltestelle ‚Annastraße‘ entsteht eine neue attraktive multifunktional nutzbare Fläche im Quartier.

In Bezug auf die Faktoren ‚Erholung und Freizeit‘ stellt die Planung damit insgesamt eine Verbesserung dar.

Biotopstrukturen - Fauna und Flora

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso werden regionalplanerische Ziele oder übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung nicht beeinträchtigt.

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tierpopulationen oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären.

Trotzdem ist die große zusammenhängende Fläche mit dem umfangreichen Baumbestand gerade wegen der sehr innenstadtnahen Lage von hoher Qualität

In negativer Hinsicht festzuhalten ist daher, dass durch die Ausweisung einer neuen Baufäche bzw. die sich hier anschließende Errichtung eines neuen Wohngebäudes und die Verbreiterung des Hallenumfeldes Teile dieser Vegetationsflächen wegfallen. Dies wirkt sich in einem gewissen Maß auf alle Schutzgüter aus, aber vor allem auf den Lebensraum von Tieren. Nist-, Futter- und Schlafplätze gehen verloren. Jedoch sind die angetroffenen Vogelarten und alle weiteren aufgeführten Tierarten anpassungsfähig und die verbleibenden Grünstrukturen in der ‚Grünen Banane‘ bieten direkten Ausweichraum in der Nachbarschaft.

Eine adäquate Kompensation ist hier nur in begrenztem Umfang möglich – hier ist vor allem die festgesetzte Dachbegrünung zu nennen.

Auch der Eingriff im Bereich des zukünftigen Stadtplatzes an der Friedrich-Ebert-Straße wird insgesamt als nicht sehr gravierend beurteilt. Zwar werden durch die Neuanlage des Platzes die Rasenfläche und die Baumanzahl minimiert, aber hier wiegt ein gut nutzbarer und multifunktionaler Freiraum mehr als der momentan gestörte Lebensraum der natürlichen Schutzgüter. Zudem werden die vorgesehenen neuen Bäume – aufgrund dann besserer Standortvoraussetzungen (größerer Abstand zu den Gebäuden) – mittel- bis langfristig einen nachhaltigen Ersatz darstellen.

Fauna (Tiere)

Der Wert des Plangebietes ist angesichts der innerstädtischen Insellage für Tiere in der Stadt nicht ohne jegliche Bedeutung. Die zusammenhängenden Grünflächen mit dem umfangreichen Baumbestand bieten sowohl Nistplätze und Fortpflanzungsmöglichkeiten als auch gute Voraussetzungen für die Nahrungssuche. Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung aller potenziell vorkommenden Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet aber in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen. Die Störungen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, zumal die baulichen Veränderungen sowohl durch das geplante Hochhaus als auch durch die Neugestaltung der Freiflächen nicht zwangsläufig den Verlust aller Qualitäten bedeutet, denn der überwiegende Teil des Plangebietes wird auch nach Umsetzung der Planung mit vergleichbaren Qualitäten wieder hergestellt.

Die Höhlenbäume der Fledermäuse sind von den geplanten baulichen Veränderungen nicht direkt betroffen. Der Erhalt dieser Bäume kann im Rahmen der nachfolgenden Planung unter Begleitung des Umwelt- und Gartenamtes bzw. der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt werden.

Positive Effekte für Tiere sind auch von den gestalterischen Vorgaben zur Dachbegrünung zu erwarten.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist vor allem festzustellen:

- dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt werden,
- dass funktionserhaltende Maßnahmen wegen ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig erscheinen und
- dass die Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für die notwendigen und durch die Bebauungsplan-Inhalte ermöglichten Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Dabei ist jedes Gehölz vor der Fällung von sachkundigem Personal hinsichtlich des Artenschutzes (Nester, Höhlen usw.) zu überprüfen, um Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Die Auswirkungen durch die Planung können dann vernachlässigt werden.

Flora (Vegetation)

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung eindeutig nicht betroffen.

Der im Falle der Realisierung nicht vermeidbare Verlust einiger Bäume bedeutet nicht nur für das Erscheinungsbild sondern auch für potentielle Tiervorkommen und das Standortklima zweifellos kurzfristig einen Verlust, der jedoch mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen neuen Baumpflanzungen im Plangebiet zumindest teilweise kompensiert werden kann.

Der Verlust an offener Vegetationsfläche kann dagegen nicht ausgeglichen werden. Auch das Maß an zu erwartender Dachbegrünung wird hier keine wesentlichen Effekte bringen, ist aber in jedem Fall positiv hinsichtlich der Vegetationsausstattung im Plangebiet zu beurteilen.

Negative Auswirkungen in erheblichem Umfang sind dennoch insgesamt für Fauna und Flora aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten.

Boden

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Schutzgutes ‚Boden‘ komplett anthropogen überformt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 18.300 m², davon sind im Bestand etwa 2/3 dem Aufschüttungskörper (Mächtigkeit bis 9 m, teilweise belastet, Z 1.1. bis Z 2 und mehr) zuzurechnen.

Nur etwa 30 % der Gesamtfläche sind als vollständig versiegelt (Gebäudegrundflächen, Straßen- und Wegeflächen) einzustufen. Alle anderen Flächen sind als teilversiegelte oder versickerungsfähige offene Flächen zu werten.

Mit der Umsetzung der Planung wird der Anteil der versiegelten Flächen weiter steigen. Neben dem geplanten neuen Wohngebäude tragen auch die Erweiterung der Hallenumlauf-Fläche und die Herstellung der drei Platzflächen an der Friedrich-Ebert-Straße, an der Westendstraße und an der Luisenstraße ihren Anteil an der zunehmenden Versiegelung.

Auch bezogen auf die Grünflächen können im geringen Maße weitere Veränderungen hin zu leichten Versiegelungen stattfinden, die sich jedoch auf neue Wegeführungen oder das Aufstellen von neuen Kinderspielgeräten beschränken.

Umgekehrt kann es durch die Neugestaltung der Freiflächen im Untersuchungsgebiet auch dazu kommen, dass Schotterflächen zu Vegetations- und/oder Rasenflächen werden und dadurch ein gewisser Ausgleich für den Naturhaushalt geschaffen wird.

Unterm Strich wird sich der Versiegelungsgrad damit eindeutig erhöhen und muss als eine Verschlechterung des Status quo bewertet werden. Zu berücksichtigen ist aber bei diesem Punkt auch, dass fast alle zusätzlich versiegelten Flächen im Bereich des Aufschüttungskörpers liegen.

Mit der steigenden Bodenversiegelung sind dennoch nachteilige Veränderungen für das Kleinklima (Aufheizung) und für den Wasserhaushalt (reduzierte Grundwasserneubildungsrate, erhöhte Abflussgeschwindigkeit) verbunden.

Im Sinne des Bodenschutzes tragen wesentliche Aspekte der Planung zu einer Minimierung des Eingriffs bei:

- Mit der Begrenzung der überbaubaren Fläche und besonders mit dem Konzept für ein Hochhaus ist eine extrem intensive Ausnutzung (sparsamer Umgang) der beanspruchten Fläche verbunden.

- Mit der Organisation der erforderlichen Stellplatzflächen unter dem Gebäude wird die Begrenzung der Versiegelung zusätzlich unterstützt.
- Mit der Festsetzung eines Mindestanteiles an Vegetationsfläche und einer wasserdurchlässigen Bauweise für die befestigten Grundstücksfreiflächen können wenigstens Teilfunktionen des Bodens erhalten werden.

Insgesamt ist bezogen auf das Schutzgut 'Boden' dennoch eindeutig von einer Verschlechterung auszugehen, die aber vor dem Hintergrund der Ausgangssituation (Aufschüttung) ebenso deutlich zu relativieren ist.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung zum amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3' werden keine Verbotstatbestände bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände berührt.

Der bisher hohe Anteil offener Flächen ist auch in Bezug auf das Schutzgut 'Wasser' grundsätzlich positiv zu bewerten. Doch auch hier relativiert sich mit dem Hinweis auf die Mächtigkeit der Auffüllung der Eingriffsumfang.

Über eine durch die steigende Bodenversiegelung in geringem Umfang verursachte reduzierte Grundwasserneubildungsrate und eine erhöhte Abflusgeschwindigkeit hinaus sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' zu erwarten. Die gestalterischen Vorgaben zur wasserdurchlässigen Freiflächengestaltung und zur Dachbegrünung werden einen Beitrag zur Minimierung der negativen Folgen leisten können.

Luft, Klima

Die klimatische Bedeutung des Plangebietes ist ein wesentlicher Aspekt bei der Untersuchung potenzieller Nachverdichtungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Rahmenplanung für die ‚Grüne Banane‘ gewesen. Neben der großen zusammenhängenden Freifläche ist der umfangreiche Baumbestand für diese klimatische Bedeutung verantwortlich.

Die Platzierung des neuen Baukörpers berücksichtigt insbesondere die in der Hauptachse Nord-Süd-Richtung vorhandene Durchlüftungsmöglichkeit. Hier werden die Grünflächen nun nachhaltig gesichert. Dennoch wird auch der steigende Versiegelungsgrad in den Randbereichen eine Verschlechterung zum Status quo darstellen. Die geplante Wohnbebauung wird die Baumasse im Stadtteil mit den negativen Folgen für das Stadtklima (zusätzliche Wärmespeicherflächen) nochmal erweitern und gleichzeitig das Maß der offenen Flächen (mit den positiven größeren Temperaturschwankungen) und den Baumbestand reduzieren.

Die Umsetzung der Planung hat aber wegen des Eingriffsumfangs keinen Einfluss auf die großräumige klimatische Situation. Insbesondere sind weder die im Hinblick auf die klimatische Bedeutung wesentliche Luftzirkulation noch die Abkühlungsmöglichkeiten grundsätzlich betroffen, so dass negative Auswirkungen in erheblichem Umfang nicht erwartet werden.

Aufgrund des wachsenden Anteils an versiegelter Fläche sind dennoch kleinräumig wirksame Beeinträchtigungen nicht auszuschließen, auch wenn durch die festgesetzte Dachbegrünung und die Vorgaben zur Freiflächengestaltung eine Eingriffsreduzierung teilweise erreicht werden kann.

Wechselwirkungen

Die Umsetzung der Planung führt zu keinen über die normalen ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehenden nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

Sach- und Kulturgüter

Ein großer Teil der Geltungsbereichsfläche gehört zu dem unter Schutz stehenden Ensemble ‚Annastraße – Westendstraße‘, welches exemplarisch für den Städtebau der 1950er Jahre steht.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung des Städtebaus der 1950er Jahre bzw. das Herausarbeiten seiner Grundzüge. Dies wird vor allem durch die langfristige Sicherung der zusammenhängenden Grünflächen (für eine öffentliche Parknutzung) erreicht.

Die Möglichkeiten der baulichen Ergänzung wurden unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte mit der vorlaufenden Rahmenplanung geprüft. Der Standort des neuen Hochhauses stellt diesbezüglich einen neuen Akzent am Rand dar.

Negative Auswirkungen auf die Gesamtanlage sind damit nicht verbunden.

Andere Kulturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Zusammenfassung

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der unter natur- schutzfachlichen und stadtökologischen Gesichtspunkten sehr unterschiedlich zu bewertenden Bedeutung des Plangebiets aufgrund des aktuellen Zustands zu prüfen, aber auch im Hinblick auf die derzeitige planungsrechtliche Situation in der Abwägung zu berücksichtigen.

Dabei ist aufgrund der bisherigen Rahmenbedingungen im Status quo von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit der jetzt mit diesem Bebauungsplan festgesetzten WA 3-Fläche im Rahmen nach § 34 BauGB auszugehen. Lediglich die mit dem Bebauungsplan eingeforderte Kubatur, die auf das Ergebnis des kooperativen Gutachterverfahrens zurückgeht, überschreitet diesen Rahmen.

Das geplante Hochhaus wird sich mit seiner attraktiven Architektur und der beeindruckenden stadträumlichen Wirkung als neues Element in die Stadtsilhouette einfügen und eine positive Ausstrahlung (Stärkung der Wohnfunktion, soziale Kontrolle) auch für die nähere Umgebung haben.

Die denkmalpflegerischen Belange werden berücksichtigt, wegen der Randlage zum unter Schutz stehenden Ensemble ist eine Beeinträchtigung von wesentlicher Bedeutung nicht zu erkennen.

Die negativen Auswirkungen für die umgebende Wohnnutzung hinsichtlich zunehmender Verschattung sind begrenzt und werden in der insgesamt sehr städtischen Situation als ‚vertretbar‘ bewertet, auch wenn dies in der individuellen Einschätzung subjektiv anders beurteilt wird. Die mit der neuen Bebauung einhergehende Beeinträchtigung der Wohnqualität auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken (Reduzierung von Privatheit und direkter Sonneneinstrahlung) ist grundsätzlich hinzunehmen und in jedem Fall nicht unzumutbar. Vor allem werden eindeutig keine ‚ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse‘ erzeugt.

Die langfristige Sicherung der Grünflächen ist in mehrfacher Hinsicht positiv zu bewerten: Der zusammenhängende Freiraum wird hinsichtlich seines naturschutz-

fachlichen Wertes (vor allem für Flora und Fauna, für Klima und Luft) weitgehend erhalten und als beispielbare Fläche in attraktiver Form weiterentwickelt.

Durch die Ausweisung einer neuen Baufläche bzw. die sich hier anschließende Errichtung eines neuen Wohngebäudes und Verbreiterung des Hallenumfeldes fallen jedoch auch Vegetationsflächen weg. Dies wirkt sich in einem gewissen Maß auf alle Schutzgüter aus, insbesondere aber auf den Lebensraum von Tieren. Nist-, Futter- und Schlafplätze gehen verloren. Jedoch sind die angetroffenen Vogelarten und alle weiteren aufgeführten Tierarten anpassungsfähig und die verbleibenden Grünstrukturen in der 'Grünen Banane' bieten direkten Ausweichraum in der Nachbarschaft. Zudem sind die festgestellten Höhlenbäume der Fledermäuse von den Eingriffen nicht direkt betroffen.

Der Großteil der Bäume muss für die Umsetzung der Planung nicht weichen, die Bäume unterliegen weiterhin den naturschutzrechtlichen Bestimmungen.

Im Hinblick auf das Schutzgut ‚Boden‘ (zunehmende Versiegelung) ist zu berücksichtigen, dass das gesamte Plangebiet stark anthropogen geprägt ist und große Teile der Fläche mit Trümmerschutt aufgefüllt sind.

Die Verbreiterung des Hallenumfeldes und der Eingriff für eine Erweiterung der Eingangssituation der Sporthalle an der Luisenstraße verbessern die Aufenthaltsqualitäten und damit den Freizeit- und Erholungswert.

Der leicht erhöhte Zielverkehr durch das mit der Planung vorbereitete Neubaugelände ist zu vernachlässigen.

Auch der Eingriff im Bereich des zukünftigen Stadtplatzes an der Friedrich-Ebert-Straße wird insgesamt als nicht sehr gravierend beurteilt. Zwar müssen hier die vorhandenen Bäume für die Neuanlage des Platzes weichen und die Rasenfläche wird minimiert, aber an dieser Stelle wiegt ein gut nutzbarer und multifunktionaler Freiraum mehr als der momentan gestörte Lebensraum der natürlichen Schutzgüter. Zudem werden die vorgesehenen neuen Bäume – aufgrund dann besserer Standortvoraussetzungen (größerer Abstand zu den Gebäuden) – mittel- bis langfristig einen nachhaltigen Ersatz darstellen.

Ein in rechnerischer Hinsicht voller naturschutzfachlicher Ausgleich kann durch die Festsetzung von grünordnerischen Belangen – wie Dachbegrünung, Gestaltung und Bepflanzung von Grundstückflächen oder Auflagen zur Verwendung von versickerungsfähigen Materialien – nicht erzielt werden, den beschriebenen Eingriff aber minimieren.

Insgesamt wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes jedoch nicht erheblich reduziert. Im Gegenzug erfolgt durch die Planung eine umfangreiche Aufwertung von Freiräumen, die zu einer Verbesserung des Freizeitwertes und der Erholungsnutzung für die Bevölkerung im Stadtquartier führt.

Die durch den Bebauungsplan fixierten umweltrelevanten Maßnahmen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Im Sinne eines Monitorings hat die Überwachung der Umsetzung durch die städtische Bauaufsicht ggf. mit fachlicher Unterstützung des Umwelt- und Gartenamtes zu erfolgen.

Fazit:

Insgesamt wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht erheblich reduziert. Die positiven Auswirkungen der Planung sind insgesamt deutlich höher zu bewerten als die zu erwartenden negativen Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter.

8. Kosten, Durchführung des Verfahrens, Bodenordnung

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren und den hierzu erforderlichen Fachgutachten trägt die Stadt Kassel.

Im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Handlungskonzepts 'Grüne Banane' wurden bereits die für die Umsetzung der Planungsziele erforderlichen bodenordnerischen Maßnahmen eingeleitet. Im Kern der angestrebten eigentumsrechtlichen Regelungen steht ein Grundstückstausch zwischen der im Plangebiet maßgeblichen Wohnungsbaugesellschaft GWH und der Stadt Kassel.

Die beiden Abbildungen verdeutlichen den geplanten Grundstückstausch:



'Tauschflächen'

blau = von der GWH an die Stadt
rot = von der Stadt an die GWH

zukünftige Besitzverhältnisse

violett = Stadt
grün = GWH

Im Hinblick auf das Grundstückstauschgeschäft soll – wenn die sog. 'Vorzeitige Planreife' nach § 33 BauGB erreicht ist – ein Wertgutachten erstellt werden.

Der für die Abwicklung des Grundstücksgeschäft erforderliche Vertrag soll neben dem Grundstückswertausgleich und der Zuordnung der Kosten für das Neuordnungsverfahren auch Regelungen zur Umsetzung des Hochhaus-Projektes (Realisierungszeitraum), zur Qualitätssicherung (in Bezug auf die Architektur) sowie zur Herstellung der privaten Verkehrsflächen, deren öffentlicher Nutzbarkeit und deren späterer Unterhaltung aufnehmen.

9. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

11.11.2015	Frühzeitige Beteiligung Fachämter und Behörden
01.02.2016 (geplant)	Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
Feb/März 2016 (geplant)	Öffentliche Auslegung
Mitte/Ende März 2016 (geplant)	Fristende Trägerbeteiligung nach § 4 BauGB (Anschreiben vom)
Sommer 2016 (geplant)	Satzungsbeschluss

aufgestellt

Kassel, den

Kassel, den

gez. Mohr

Stadt Kassel

Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

gez. Möller

(Planverfasser)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl., S. 458).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl., S. 622).

Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl., S. 218).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22. April 2015 (GVBl. S. 188).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl., S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl., S. 290).

Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -Gebührensatzung (Abwassersatzung) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

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

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

Literatur- und Quellen

- Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung GmbH (BÖF):
Erhebungen im Zusammenhang mit dem städtebaulichen und freiraum-
planerischen Konzept für die Grünachse zwischen Albert-Schweizer-Schule und
Königstorschule 'Grüne Banane', Kassel 2014
- Clobus, Bernd: Ingenieurtechnische Stellungnahme in statischer Hinsicht zur
Begleitung der Nutzungseinbindung der Sporthalle am Königstor bei der
städtebaulichen Entwicklungsanalyse 'Grüne Banane' Westendstraße/Königstor
Kassel, 2012
- Geonik GmbH Kassel: Stadt Kassel, Altablagerung Nr. 042 Motzberg' - Gutachten
zur Orientierenden Untersuchung, Gefährdungsabschätzung, abfalltechnische Be-
wertung, Januar 2015
- Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz:
1. Fortschreibung zum Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel
Kassel-West e.V., homepage unter www.kassel-west.de
Königstorschule, homepage unter www.koenigstorschule.de
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Hrsg.): Kulturdenkmäler in Hessen,
Stadt Kassel II, Wiesbaden 2005
- LK Argus Kassel: Schalltechnisches Gutachten zum Ausbau der
Friedrich-Ebert-Straße, Kassel 2012
- Magistrat der Stadt Kassel / BAS:
Bebauungsplan Nr. I/2 'Friedrich-Ebert-Straße Ständeplatz bis Goethestraße'
- Magistrat der Stadt Kassel / BAS: Dokumentation zur Rahmenplanung,
'Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept für die Grünachse zwischen
Albert-Schweitzer-Schule und Königstorschule' - sog. 'Grüne Banane'
Kassel, November 2013 und überarbeitete Fassung April 2014
- Magistrat der Stadt Kassel - Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz:
Integriertes Handlungskonzept für das Fördergebiet 'Friedrich-Ebert-Straße' im
Förderprogramm 'Aktive Kernbereiche in Hessen',
bearbeitet von: Planungsgruppe Stadtbüro, Dortmund, 2010
- Magistrat der Stadt Kassel - Schulverwaltungsamt:
Schulwegeplan Königstorschule
- Magistrat der Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt: Baumkataster
- Magistrat der Stadt Kassel: Kassel im Dialog, Kassel, 2009
- Regierungspräsidium Kassel: Lärmaktionsplan Nordhessen
- Rote Rübe: Ergebnisse der Kinder- und Jugendbeteiligung (September 2012 bis No-
vember 2012) zum Entwicklungskonzept 'Grüne Banane und
Zusammenfassung aus dem Ergebnisbericht
- Werkstatt 'Geschichte' an der Albert-Schweitzer-Schule:
Plätze im Vorderen Westen, Geschichte(n) eines Kasseler Stadtteils, Kassel 2010
- Zweckverband Raum Kassel, Fortschreibung und vertiefende Klimauntersuchung
(M 1:10 000), Abschlussbericht, Juli 1999
- Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel 2009 mit Zukunftsprognosen,
Textteil, Kartenteil, Januar 2010

Anhang:**Textliche Festsetzungen nach BauGB**1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet zeichnerisch festgesetzten Flächen WA 1, WA 2 und WA 3 sind folgende nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen sowie nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 1.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz 'Sporthalle' ist im Falle der Aufstockung / Überbauung auch eine Wohnnutzung oberhalb der Sporthallenebene zulässig.
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe (Läden) sind nur bis maximal 100 m² Nettoverkaufsfläche je Betrieb zulässig.
- 1.4 Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Grundflächen GR gelten für die Hauptgebäude (GR 1), einschließlich Laubengänge und Loggien.

Unter Berücksichtigung von befestigten Freiflächen (Wege- und Platzflächen), der Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der in Satz 1 festgelegten Grundflächen bis zu der im Folgenden angegebenen Grundfläche (GR 2) zulässig:

Wohngebiet WA 1	1.200 m ²
Wohngebiet WA 2	850 m ²
Wohngebiet WA 3	720 m ²

Die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht mitzurechnen.

- 2.2 Die zeichnerisch festgesetzten Geschossflächen gelten in Bezug auf die Hauptgebäude als Summe für die nach den Außenmaßen der Gebäude auf der Grundlage der Vollgeschossdefinition der HBO zu ermittelnde Vollgeschossfläche des jeweiligen durch Baugrenzen definierten Baufensters.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz 'Sporthalle' darf im Falle der Aufstockung / Überbauung zu Wohnzwecken (vgl. 1.2) die Geschossfläche der Wohnbebauung in der Summe 1.400 m² nicht überschreiten.

- 2.3 Die nachfolgend angegebenen Gebäudehöhen (OK) für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 dürfen jeweils nicht überschritten werden:

Wohngebiet WA 1	207,00 m üNHN
Wohngebiet WA 2	194,00 m üNHN.

Gebäude im Wohngebiet WA 3 müssen eine Mindesthöhe von 210 m üNHN erreichen und dürfen eine maximale Höhe von 215 m üNHN nicht überschreiten.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz 'Sporthalle' darf die Gebäudehöhe (OK) 189 m üNHN nicht überschreiten. Im Falle der Aufstockung / Überbauung zu Wohnzwecken (vgl. 1.2) darf die Gebäudehöhe (OK) 196 m üNHN nicht überschreiten.

- 2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen nach 2.3 ist ausnahmsweise zulässig bei untergeordneten Bauteilen wie Wasserbehälter, Schornsteine u.a.. Raumbildende/raumwirksame Aufbauten müssen mindestens 2m hinter die darunter liegende Außenwand zurückspringen.
Bei raumbildenden/raumwirksamen Aufbauten (z.B. für die Lüftungstechnik) dürfen dabei eine Höhe von max. 1,5 m über der nach 2.3 festgesetzten Höhe und eine Grundfläche von jeweils 25 m² nicht überschritten werden.

3. Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind verbindlich nur für Geschosse oberhalb der Geländeoberfläche.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze mit dem Zusatz 'Tga' (Tiefgarage) auch von unterirdischen Bauwerken nicht überschritten werden. Dies schließt ein eingeschossiges Hervortreten an der Westendstraße ein, solange hier eine Höhe von 180 m üNN nicht überschritten wird und der überwiegende Teil der Tiefgaragenebene unterhalb der Geländeoberfläche liegt.
- 3.2 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet zeichnerisch festgesetzten Fläche WA 3 ist im Bereich der Überlagerung der Baugrenzen mit den sich in östlicher Richtung anschließenden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und der Straßenverkehrsfläche (Gehweg Westendstraße) eine Überbauung nur unterhalb oder oberhalb der Erdgeschosebene zulässig.
In der Erdgeschosebene ist die verkehrliche Funktion vorrangig zu berücksichtigen (vgl. 7.4).
- 3.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz 'Sporthalle' müssen im Falle der Aufstockung / Überbauung zu Wohnzwecken (vgl. 1.2) die Wohngebäude einen Abstand von mindestens 6 m von der nördlichen Baugrenze einhalten.

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

- 4.1 Beim Nachweis der nach § 6 HBO erforderlichen Tiefe der Abstandsflächen wird zugunsten von Neubauvorhaben in der als Allgemeines Wohngebiet zeichnerisch festgesetzten Fläche WA 3 das Maß abweichend vom Bauordnungsrecht auf 0,25 H festgesetzt.
Die Überdeckung mit der Abstandsfläche von Gebäuden in der Gemeinbedarfsfläche 'Sporthalle' ist abweichend vom Bauordnungsrecht zulässig. Dies gilt auch für den Fall der Aufstockung / Überbauung der Sporthalle zu Wohnzwecken (vgl. 1.2).

5. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 5.1 Oberirdische Garagen sind nur als bauwerksintegrierte Lösungen (innerhalb der Gebäude) zulässig, selbständige Garagenbauwerke sind unzulässig.
- 5.2 Oberirdische Stellplätze sind nur als bauwerksintegrierte Lösungen (innerhalb der Gebäude) und innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.3 Bei Neubau- oder Ersatzvorhaben dürfen maximal 20 % der nachzuweisenden Stellplätze als oberirdische Stellplätze erstellt werden. Mindestens 80 % der nachzuweisenden Stellplätze sind als Tiefgaragenstellplätze zu erstellen.
- 5.4 Tiefgaragenstellplätze sind nur innerhalb der zu diesem Zweck zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

- 5.5 Die Zufahrt zu Tiefgaragen für Bauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf ausschließlich in dem zeichnerisch festgesetzten Abschnitt der Westendstraße angeordnet werden.

6. Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 6.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufenster zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von jeweils 25 m² nicht überschritten wird.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der in Satz 1 bezeichneten Flächen zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von einzeln jeweils 15 m² und in der Summe je Baugebiet jeweils 60 m² nicht überschritten wird.

Ebenerdige Terrassen sind von den Bestimmungen der Sätze 1 und 2 ausgenommen.

Für die in Satz 1 und 2 bezeichneten Anlagen gilt eine maximale Gebäudehöhe von 4,00 m.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 7.1 Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Stadtplatz' an der Friedrich-Ebert-Straße und an der Luisenstraße sollen vor allem Fußgängerbereich sein und dem Aufenthalt von Menschen dienen.

- 7.2 Bei der Gestaltung des Stadtplatzes an der Friedrich-Ebert-Straße sind insgesamt mindestens 10 % der Fläche und je Baum mindestens 8 m² als offene Vegetationsfläche herzustellen.

Die befestigte Fläche ist überwiegend so herzustellen und zu unterhalten, dass eine Befahrung auch mit Lkw möglich ist.

Die Anordnung von Kfz-Parkplätzen, die der dauerhaften Nutzung zur Verfügung stehen, ist unzulässig.

- 7.3 Bei der Gestaltung des Stadtplatzes an der Luisenstraße ist zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen dem 'Niveau Luisenstraße' (ca. 173 üNN) und dem 'Niveau Sporthalle' (ca. 177 m üNN) eine Treppenanlage mit integrierten Sitzstufen herzustellen.

- 7.4 Bei der Gestaltung der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' (Stadtplatz an der Westendstraße) ist eine barrierefreie fußläufige Verbindung von der Westendstraße zum nördlichen Eingang der Sporthalle (Niveau der Sporthalle ca. 177 m üNN) herzustellen.

Die Flächen sind mit einer durchgängigen Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft zugunsten der Allgemeinheit als Fußwegverbindung zu sichern.

Eine Überbauung ist oberhalb der Erdgeschossebene zulässig (vgl. 3.2).

Die exakte Lage der zeichnerisch festgesetzten Fläche kann abhängig vom baulichen Konzept im Zuge der Ausführungsplanung geringfügig abweichen.

- 7.5 Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigter Bereich' ist in gestalterischem Zusammenhang und insbesondere niveaugleich mit der unter 7.2 benannten Fläche herzustellen.

Die Anordnung von Kfz-Parkplätzen, die der dauerhaften Nutzung zur Verfügung stehen, ist unzulässig.

- 7.6 Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' sind mit einer Mindestbreite von 2,5 m herzustellen.
Anordnung und Führung der Wege können innerhalb der öffentlichen Grünflächen von der zeichnerischen Festlegung abweichen, wenn im Rahmen der Ausführungsplanung eine in verkehrlicher Sicht gleichwertige Lösung erarbeitet wird.
- 7.7 Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich und Hallenumfahrt (Andienung)' soll vor allem Fußgängerbereich sein und gleichzeitig der Andienung der Sporthalle dienen.
Die befestigte Fläche ist überwiegend so herzustellen und zu unterhalten, dass eine Befahrung auch mit Lkw (mindestens 3,5 t) möglich ist.
Ein barrierefreier Ausbau entsprechend den Vorgaben der DIN 18040-1 bzw. 18040-3 ist anzustreben.

8. Versorgungsflächen - § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- 8.1 Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 'Sporthalle' festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen ist nur in der Untergeschossebene (Niveau Luisenstraße) zu berücksichtigen.
Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind eine Nettofläche von mindestens 20 m² und die Fläche für die hierfür notwendige Leitungszuführung bis zur Luisenstraße mit mindestens 2 m Breite für eine Trafostation der Städtische Werke Netz+Service GmbH vorzuhalten.
Die Zugänglichkeit der Trafostation ist zugunsten der Städtische Werke GmbH oder ihrer Nachfolgeunternehmen dauerhaft zu gewährleisten.

9. Grünflächen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 9.1 Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' sind als baumbestandene Rasen-Wiesenflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.2 Innerhalb der nördlichen zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage / Spielplatz' ist ein Kleinkind-Spielplatz für Kinder der Altersgruppe 1 – 6 Jahre anzulegen.
- 9.3 Innerhalb der südlichen zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage / Spielplatz' ist ein Spielplatz für Kinder der Altersgruppe bis 14 Jahre anzulegen.

10. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen - § 9 (1) Nr. 23a BauGB

- 10.1 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

11. Maßnahmen zum passiven Schallschutz an Gebäuden - § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 11.1 Die Festsetzungen 11.2 und 11.3 von lärmtechnisch relevanten Maßnahmen sind verbindlich für Neubauten und für wesentliche Änderungen an bestehenden Gebäuden in den als Allgemeines Wohngebiet zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie im Falle der Aufstockung / Überbauung der Sporthalle zu Wohnzwecken.
- 11.2 Die individuellen Wohn- und Schlafräume mit einer nicht nur vorübergehenden Nutzung sind überwiegend nach den zu den Lärmquellen (Friedrich-Ebert-Straße und Königstor) abgewandten Seiten, also

- im WA 1 nach (Westen), Süden, Osten
- im WA 2 nach Westen, Süden
- im WA 3 nach Westen, Norden und
- im WA auf der Sporthalle nach Westen, Norden auszurichten.

Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Für die betroffenen Aufenthaltsräume ist ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude entsprechend der nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' (Stand: November 1989) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.

Schlafräume sind zusätzlich mit Lüftungseinrichtungen zu versehen, welche ebenfalls den Anforderungen der DIN 4109 zu entsprechen haben.

- 11.3 Für den Außenbereich einer Wohnung soll entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen eine Schallpegelminderung erreicht werden, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 59 dB(A) erreicht wird.

12. Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB

- 12.1 Für die vier innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Stadtplatz' an der Friedrich-Ebert-Straße zu pflanzenden Bäume sind vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:

Fraxinus angustifolia	schmalblättrige Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Platanus acerifolia	Platane
Robinia pseudoacacia	Robinie

Der zeichnerisch festgesetzte 'zu pflanzende Baum' an der Westendstraße ist zur Fortsetzung der vorhandenen Baumreihe nur zu pflanzen, wenn der vorhandene Baum (7000 Eichen) nicht erhalten werden kann.

Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden, wenn Anzahl und Grundstruktur der Festsetzung entsprechen.

- 12.2 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen (Bäume Bestand und Bäume Planung) sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 12.3 Bei Erdarbeiten im Zuge der Bauausführung ist zum Schutz des Wurzelraumes der zeichnerisch festgesetzten 'zu erhaltenden Bäume' ein Verbau (Spundwand) mit einem Abstand > 5 m von der Stammmitte vorzusehen.
Im Übrigen sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich der zeichnerisch festgesetzten 'zu erhaltenden Bäume' unzulässig.
Weiterhin sind die Bestimmungen der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu beachten.
- 12.4 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Ab-

stands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 HBO

13. Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 HBO

- 13.1 Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen in Bauwerken und die Stellplatzflächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern.
- 13.2 Die unbefestigten Flächen im Bereich von Stellplätzen sind mit einer extensiven Wieseneinsaat zu begrünen und extensiv zu unterhalten.
Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 8 m² zu versehen.
Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor dem Befahren zu schützen.
- 13.3 Zur Gliederung und Eingrünung der Parkplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel je 6 Stellplätze 1 standortgerechter Baum 1. oder 2. Ordnung – vorzugsweise der unter Hinweis Nr. 12 genannten Arten – zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen.
Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 16/18 cm zu verwenden.
Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend gleichwertig nachzupflanzen.

14. Begrünung von baulichen Anlagen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 14.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer mindestens extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist.
Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm betragen.
- 14.2 Die nicht durch Hochbauten überdeckten Abdeckungen von Tiefgaragen sind zu mindestens 50 % als begehbare und/oder nutzbare Freifläche auszubilden. Hier- von ist wiederum die Hälfte als Vegetationsfläche herzustellen.
Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) muss mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.
- 14.3 Von den Festsetzungen 14.1 und 14.2 ausgenommen sind Vordächer, Glasflächen, Flucht- und Rettungswege sowie Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden.
Die Größe der Dachterrassen ist auf maximal 25% der Dachfläche des jeweiligen Baukörpers zu begrenzen.
Dachterrassen, die größer sind als 25 m², sind zu mindestens 25 % als Vegetationsfläche auszubilden. Nr. 14.2 Satz 3 gilt entsprechend.
Flächen für technische Aufbauten sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist.

15. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 81 (1) Nr. 5 HBO
- 15.1 Innerhalb der als WA bezeichneten Baugebiete sind mindestens 50 % der nicht überbauten (durch Gebäude überdeckten) Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten bzw. als offene Vegetationsfläche (z.B. Rasen-Wiesenfläche) herzustellen.
- 15.2 Innerhalb des als WA 3 bezeichneten Baugebietes sind mindestens 3 Bäume 1. oder 2. Ordnung – vorzugsweise der unter Hinweis Nr. 12 genannten Arten – zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 16/18 cm zu verwenden.
Bei Erhalt eines vorhandenen großkronigen Baumes bzw. mehrerer vorhandener großkroniger Bäume entfällt der Anzahl entsprechend die Verpflichtung zur Neuanpflanzung.
- 15.3 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen nur in wasser-durchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.
Es sind vorzugsweise helle Materialien zu verwenden.
Von Satz 1 ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder/und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
- 15.4 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

1. Bombenabwurfgebiet

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) der Flächen erforderlich.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

2. Bodenauffüllungen / Altablagerungen

Große Teile des Plangebietes wurden im Zuge der Bebauung in den 1950er Jahren mit Trümmerschutt aufgefüllt. Im Vorfeld von baulichen Maßnahmen sind die bodenmechanischen Eigenschaften durch vorlaufende Bodenuntersuchungen zu prüfen.

3. Bodenverunreinigungen

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

4. Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3'.

5. Denkmalschutz

Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der als Kulturdenkmal nach § 2 (2) HDSchG ausgewiesenen Gesamtanlage 'Annastraße / Westendstraße'.

6. Lärmvorbelastung

In Teilen des Geltungsbereiches - insbesondere im Einwirkungsbereich der Friedrich-Ebert-Straße - ist mit einer erhöhten Belastung durch Straßenverkehrslärm zu rechnen.

In Teilen des Geltungsbereiches ist aufgrund der Sporthallennutzung mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen.

Die mögliche Überschreitung der jeweils relevanten Werte (DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV, TA Lärm) erfordert schallmindernde Maßnahmen (Textfestsetzung 11.1 - 11.3).

7. Artenschutz

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

Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

8. Energieeinsparverordnung (ENEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegezet (EEWärmeG)

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

9. Verwendung von Brennstoffen

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

10. Abwasserbeseitigung

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

11. Versickerung von Niederschlagswasser

Das gezielte Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser durch Versickerung unterliegt der Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

12. Gehölze - Artenliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölz-Arten zu verwenden - vorzugsweise entsprechend der folgenden Liste:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus carnea	Purpur- oder Blutkastanie (rotblühend)
Aesculus hippocastanum	Roskastanie (weißblühend)
Ailanthus altissima	Götterbaum
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus angustifolia	schmalblättrige Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Bäume 3. Ordnung

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche

sowie alle Obstbaumsorten

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Viburnum opulus gemeiner Schneeball
Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhorthensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

13. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in der jeweils gültigen Fassung.

14. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

15. 'Kunstwerk 7000 Eichen'

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von dem 'Kunstwerk 7000 Eichen' betroffen'.

Abgestimmt mit dem Umwelt- und Gartenamt Kassel,	Abgestimmt mit dem Beirat 7000 Eichen Kassel,
--	---

Stadt Kassel
Bebauungsplan Nr. II/12 'Luisenstraße, Westendstraße'
Entwurf, Stand 24. November 2015

Anlage 4



Zeichnerische Festsetzungen - Legende nach PlanZVO

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet mit Bezeichnung WA 1 bis WA 3
- WA 3** Gemeinbedarfsfläche
- WA** sportlichen Zwecken dienende Anlage
- (WA)** Zulässigkeit von Wohnnutzung oberhalb der Sporthallebene im Falle einer Aufstockung / Überbauung

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

- GR 360** Grundfläche max. in m²
- GF 3.000** Geschossfläche max. in m²
- OK 207** First- / Gebäudehöhe max. über NHN in Metern
- OK 210 - 215** First- / Gebäudehöhe mind./max. über NHN in Metern

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) für Tiefgarage in Baufeld WA 3

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- St** Umgrenzung Flächen für Stellplätze
- Tga** Umgrenzung Flächen für Tiefgaragen

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und Anschluss an Verkehrsflächen
 (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Zufahrtsbereich für Tiefgarage
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich / privat
- Zweckbestimmung: Stadtplatz, öffentlich
- V** Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich
- F** Zweckbestimmung: Fußweg, öffentlich
- F** Zweckbestimmung: Fußweg, privat
- A** Zweckbestimmung: Fußgängerbereich und Hallenumfahrt (Andienung), öffentlich

Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen (als Randsignatur) nur im Untergeschoss der Sporthalle
- Standort Trafostation

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Spielplatz auch in Kombination
- private Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Bäume und Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB)

- zu erhaltende Bäume, die Teil des 'Kunstwerks 7000 Eichen' sind
- sonstige zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme, Hinweise

- (D)** Abgrenzung von Kulturdenkmälern, die als Gesamtanlage nach § 2 (2) HDSchG geschützt sind
- 10.35** Maßkette, Angabe in Meter

Planunterlage

- vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches
- vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- 181.3** Geländehöhe in m üNNH (Normalhöhennull)
- 127 4** Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze

Vorlage Nr. 101.17.1922

14. Dezember 2015
1 von 1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 "Theodor
Fliedner-Straße" (Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Flurstück 49/49, Flur 8 in der Gemarkung Wehlheiden, soll ein Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das direkt östlich an die denkmalgeschützte Gesamtanlage Theodor-Fliedner-Straße (ehemalige Wohnsiedlung für das Gefängnispersonal) angrenzende Flurstück soll entsprechend der hohen Nachfrage als Wohnbaufläche für Mehrfamilienhäuser entwickelt werden.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), ein Übersichtsplan (Anlage 2) und das städtebauliche Konzept (Anlage 3) sind beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 10.12.2015 und 14.12.2015 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/ 13 „Theodor-Fliedner-Straße“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Bestand und Planungsanlass

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Stadtteils Wehlheiden. Das Umfeld des Plangebietes ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Im Norden verläuft die Theodor-Fliedner-Straße, die das Plangebiet erschließt.

Direkt westlich grenzt die denkmalgeschützte Gesamtanlage Theodor-Fliedner-Straße an, die 1882 ursprünglich als Siedlung für das Gefängnispersonal gebaut worden ist. Diese Wohnsiedlung besteht aus 11 zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Kniestock und flachen Satteldächern, die in vier in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Zeilen angeordnet sind. Zugeordnet sind jeweils kleine Nebengebäude, ebenfalls mit Satteldach, die für den Abort und als Waschküchen, Ställe oder Brennholzlager genutzt wurden. Den Häusern sind relativ große Gärten zugeordnet, die als Mietergärten auch der Selbstversorgung dienten.

Im Süden schließt eine Ackerfläche an. Weiter südlich und westlich folgt der in Nordwest-Südost-Richtung verlaufende Grünzug des Parks Schöfeld.

Richtung Osten befindet sich weitere Wohnbebauung. Direkt angrenzend im Nordosten sind erst in den letzten Jahren vier zweigeschossige Einfamilienhäuser als Doppelhäuser mit Satteldach errichtet worden. Sonst grenzen im Osten die rückwärtigen Hausgärten der Bebauung des Zwehrener Weges an. Es handelt sich hier fast durchweg um kleinere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 6 Wohneinheiten.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen einen Garten- und Grünlandstreifen. Es handelt sich dabei um die ehemaligen Mietergärten der Häuser Theodor-Fliedner-Straße 1 bis 3A. Die Gebäude Theodor-Fliedner-Straße 1 bis 3A sind Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage, die Mietergärten hingegen gehören nicht dazu. Die südöstliche Ecke ist brachliegendes Grünland.

Gegenwärtiges Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

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“. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung zur Wohnbaufläche angestrebt.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Flurstück 49/49, Flur 8 in der Gemarkung Wehlheiden ist entsprechend der hohen Nachfrage die Entwicklung als Wohnbaufläche. Geplant ist die Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt bis zu 16 Wohneinheiten, die im Erdgeschoss altengerecht ausgebaut werden sollen durch die IPK ImmoProjekt Kassel GmbH, die Eigentümerin des Flurstückes 49/49 ist. Als Anlage 3 ist das städtebauliche Konzept für die mögliche Entwicklung beigefügt.

Planverfahren

Der Vorhabenträger hat am 18. November 2015 beim Magistrat der Stadt Kassel einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt. Ergänzt wird der Bebauungsplan mit einem Durchführungsvertrag gemäß §12 Baugesetzbuch.

Dem Ortsbeirat Wehlheiden wurde das städtebauliche Konzept am 23. Juli 2015 und den Anliegern am 24. September 2015 vorgestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt.

Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt durch den Eigentümer, welcher entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt, die mit ihm abgestimmt sind, die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des vorgesehenen Bebauungsplans übernimmt.

Der Eigentümer hat einen entsprechenden Planungsauftrag an ein qualifiziertes und unabhängiges Planungsbüro vergeben.

Mohr

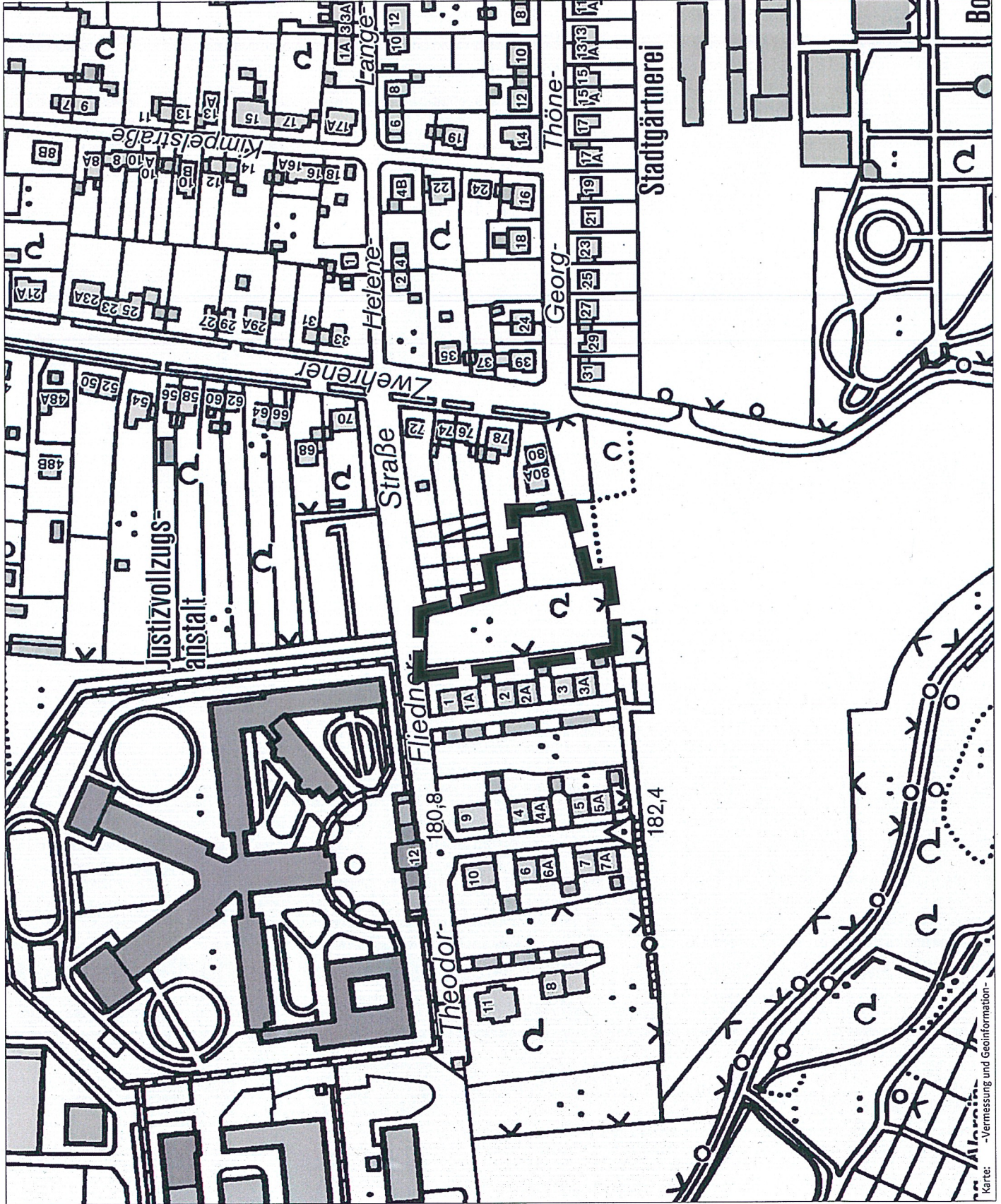
Kassel, 25. November 2015

Aufstellungsbeschluss
zum
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. II / 13
"Theodor-Fliedner-Straße"

Übersichtsplan
Maßstab 1 : 2.500

Magistrat der Stadt Kassel
Dezernat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen
-Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz-

Kassel, November 2015



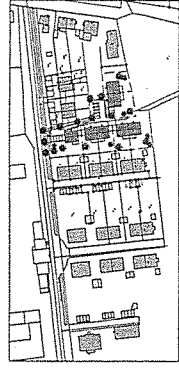
**Kassel-Wehlheiden
Bauvorhaben
'Theodor-Fliedner-Straße'**
Städtebauliches Konzept
Variante 2
Stand 22.07.2015

800 m² Gebäudegrundfläche
105 m² Terrassen
905 m² GR (Grundfläche)

ca. 300 m² Verkehrsfläche

3.620 m² Grundstücksfläche ohne Verkehrsfläche
(3.920 m² Grundstücksfläche gesamt)

ca. 0,25 GRZ



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Maßstab 1 : 500



Bauherr:
IPK ImmoProjekt Kassel GmbH
Frankfurter Str. 96
34121 Kassel

Büro für Architektur und Stadtplanung



Holger Möller
Dipl.-Ing., Architekt und
Städtebauarchitekt SRL

Querallee 43
Tel.: 0561 / 710405
Tel.: 0561 / 78 808 70

34119 Kassel
Fax.: 0561 / 710405
mail@bas-kassel.com



*

Vorlage Nr. 101.17.1923

14. Dezember 2015
1 von 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“ wird zugestimmt.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienwohngebäudes unter Berücksichtigung des vorhandenen städtebaulichen Kontextes zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 27/5 und 27/6 sowie einen Teil der Wegeparzelle 32/13 der Flur 26, Gemarkung Wahlershausen.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Anlage 2), die Festsetzungen durch Text (Anlage 3), eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes (Anlage 4) sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) sind beigefügt.

Der Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe hat die Vorlage zu seiner Sitzung am 26. November 2015 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 10. Dezember 2015 und 14. Dezember 2015 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6
„Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

Begründung der Vorlage

Gegenwärtige Situation

Das ca. 1.240 m² große Plangebiet befindet sich im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe und liegt an der Landgraf-Karl-Straße. Der Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke 27/5 und 27/6 sowie einen Teilbereich der Wegeparzelle 32/13 in der Flur 26, Gemarkung Wahlershausen.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit zwei sanierungsbedürftige Einfamilienhäuser mit ihren Zufahrten, Garagen, Erschließungswegen und rückwärtigen Gartenbereichen. Beide Bestandsgebäude entsprechen nicht mehr den Nutzungsanforderungen der Gegenwart. Die mit einem Satteldach ausgeführten Dachgeschosse wurden für Wohnnutzungen ausgebaut. Unterhalb des Niveaus der Fahrbahn der Landgraf-Karl-Straße bestehen zwei grenzständig bebaute Garagen mit einer gemeinsamen, geneigten Zufahrt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ der Stadt Kassel und ist als "Sondergebiet Klinik" ausgewiesen. Die zulässige Geschossflächenzahl ist auf maximal 1,0 begrenzt. Die zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt. Des Weiteren sind eine offene Bauweise sowie die Errichtung von maximal drei Vollgeschossen zulässig. Die Firsthöhe für Neubauten ist auf maximal 14,00 m begrenzt.

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Klinik" dar. Der FNP ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger die Immo-Projekt Landgraf-Karl-Str. 18 - 20 GmbH & Co. KG aus Kassel hat die gegenwärtig durch sanierungsbedürftige Einfamilienwohnhäuser bebauten Grundstücke in der Landgraf-Karl-Straße 18 und 20 im Frühjahr 2015 erworben. Es ist beabsichtigt, nach Abriss der beiden substanzschwachen Gebäude ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten zu errichten. Die Grundstücke liegen im Bereich des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ der Stadt Kas-

sel mit einer Ausweisung als Sondergebiet Klinik. Ziel dieses Bebauungsplanes war u. a., dem hier ansässigen Blaukreuz-Zentrum eine Entwicklung am Standort planungsrechtlich zu ermöglichen. Dieses Ziel wird nicht mehr verfolgt. Eine Umwidmung des Sondergebietes zum Zweck der Wohnnutzung ist erforderlich.

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

Das Mehrfamilien-Wohnhaus wird als dreigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss und Tiefgarage geplant. Die Grundrisse der drei Vollgeschosse sind als Dreispänner angelegt und werden, wie auch Staffel- und Kellergeschoss, von einer durchlaufenden Geschosstreppe und einem behindertengerechten Fahrstuhl erschlossen. Die drei Vollgeschosse weisen jeweils Zwei- bis Dreizimmer-Wohnungen auf; im Staffelgeschoss sind eine Dreizimmer- und eine Vierzimmer- Penthouse-Wohnung mit umlaufenden Terrassen geplant. Im Untergeschoss werden neben den erforderlichen Keller- und Technikräumen auch die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage (12 Kfz-Stellplätze) untergebracht.

Alle Freiflächen werden gärtnerisch angelegt und gepflegt. Die z. Z. auf dem Grundstück stehenden Laub- und Nadelbäume werden soweit möglich in das Freiflächenkonzept integriert bzw. durch Neuanpflanzungen ersetzt.

Auf dem 1.240 m² großen Baugrundstück entsteht ein Neubau mit einer Grundfläche von ca. 462 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,373. Für die Herstellung der Wege- und Erschließungsflächen sowie auf Grund der Unterbauung des Grundstückes durch die geplante Tiefgarage werden weitere 220 m² des Grundstückes in Anspruch genommen. Die drei Vollgeschosse ergeben eine Gesamtgeschossfläche von ca. 1.239 m², so dass sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,999 ergibt.

Damit entspricht das geplante Bauvorhaben mit dem Maß der baulichen Nutzung den Vorgaben des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung (von derzeit Sondergebiet "Klinik" in "dauerhafte Wohnnutzung") wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Landgraf-Karl-Straße, die Nutzungsänderung innerhalb eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Wohngebäudes unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Maßstäblichkeit und der Einbindung in den städtebaulichen Kontext.

Verfahren

Mit Schreiben vom 29.09.2015 hat der Vorhabenträger Immo-Projekt den Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

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

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich.
- Die Fläche, die bei Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt unterhalb des im Gesetz vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000 m²
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Ein faunistisches Gutachten wird erstellt.

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

Im Vorlauf der Bauleitplanung wurde die beabsichtigte Planung durch den Vorhabenträger am 07.05.2015 im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt und entsprechend den Empfehlungen zum Städtebau und zur Ausführung der Tiefgarage überarbeitet.

Das Projekt wurde am 15.10.2015 dem Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe vorgestellt, die Planung wurde zur Kenntnis genommen.

Kosten

Der Vorhabenträger hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des 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.

Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Kosten festgeschrieben, der Zeitraum, bis zu dem das Projekt errichtet werden soll, festgelegt und die genaue Beschreibung des Vorhabens formuliert.

gez.
Mohr

Kassel, 11. November 2015

Begründung
zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan

Nr. III/6

"Landgraf-Karl-Straße 18 und 20"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Bad Wilhelmshöhe

- ENTWURF -

Stand: 11.11.2015

Kassel documenta Stadt
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



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

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB	4
3	UVP- BELANGE	5
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB.....	5
5	DAS PLANGEBIET	6
5.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
5.2	Realnutzung	6
6	DAS VORHABEN.....	7
6.1	Vorhabenbeschreibung	7
6.2	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	8
6.3	Gebäudeansichten.....	9
7	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	10
7.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	10
7.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	10
7.3	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007.....	10
7.4	Bebauungsplan Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Str."	10
7.5	Heilquellenschutzgebiet.....	11
7.6	Denkmalschutz.....	11
7.7	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012.....	11
7.8	Altlasten.....	11
8	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	12
8.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	12
8.2	Untersuchung der Umweltbelange.....	12
8.3	Artenschutz	13
9	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	14
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze.....	14
9.2	Erschließung / Stellplätze.....	15
9.3	Erhalt und Anpflanzung von Laubgehölzen	15
9.4	Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser.....	15
9.5	Einsatz von Brennstoffen und Heizungsarten.....	15
9.6	Örtliche Bauvorschriften	16
9.7	Hinweise	16
10	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV).....	16
11	VER- UND ENTSORGUNG.....	16
12	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ.....	17
13	KOSTEN	17
14	WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER PLANUNG	17

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Vorhabenträger, die Immo-Projekt Landgraf-Karl-Str. 18 - 20 GmbH & Co. KG aus Kassel, hat die gegenwärtig durch zwei alte und stark sanierungsbedürftige Einfamilienwohnhäuser bebauten Grundstücke in der Landgraf-Karl-Straße 18 und 20 im Frühjahr 2015 erworben. Es wird im Interesse der Quartiersaufwertung beabsichtigt, nach Abriss der beiden substanzschwachen Gebäuden ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit 11 Wohneinheiten und einer Tiefgarage zu errichten. Die Grundstücke liegen im Bereich des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ der Stadt Kassel mit einer Ausweisung als Sondergebiet Klinik.

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

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Landgraf-Karl-Straße, die Nutzungsänderung innerhalb eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Wohngebäudes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße Nr. 18 und 20" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich.
- Die Fläche, die bei Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt unterhalb des im Gesetz vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000 m²
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Ein faunistisches Gutachten wird erstellt.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen

Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kapitel 8)

3 UVP- BELANGE

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

Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² überschreitet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt 1.240 m², so dass bei Festsetzung einer GRZ von 0,4 (= ca. 496 m²) der vorgenannte Wert bei Weitem nicht erreicht wird. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

▪ Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits hat der Vorhabenträger, dessen Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

▪ Gestaltungsbeirat

Im Vorlauf der Bauleitplanung wurde die beabsichtigte Planung durch den Vorhabenträger am 07.05.2015 im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt und entsprechend der Empfehlungen zum Städtebau und zur Ausführung der Tiefgarage überarbeitet.

▪ Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe

Das Vorhaben wurde am 15.10.2015 dem Ortsbeirat vorgestellt; die Planung wurde zur Kenntnis genommen.

5 DAS PLANGEBIET

5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1.240 m² große Plangebiet befindet sich im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe und liegt an der Landgraf-Karl-Straße. Der Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke 27/5 und 27/6 sowie einen Teilbereich der Wegeparzelle 32/13 in der Flur 26, Gemarkung Wahlershausen.

5.2 Realnutzung

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit zwei alte Einfamilienhäuser mit ihren Zufahrten, Garagen, Erschließungswegen und rückwärtigen Gartenbereichen. Beide Bestandsgebäude verfügen über ein unterkellertes Erdgeschoss und entsprechen nicht mehr den Nutzungsanforderungen der Gegenwart. Die mit einem Satteldach ausgeführten Dachgeschosse wurden für Wohnnutzungen ausgebaut. Unterhalb des Niveaus der Fahrbahn der Landgraf-Karl-Straße bestehen zwei grenzständig bebaute Garagen mit einer gemeinsamen, geneigten Zufahrt. An der derzeitigen Grundstückszufahrt steht ein Versorgungsmast der KVG.

Die übrigen Grundstücksfreiflächen beider Grundstücke sind in einen gestalteten Vorgartenbereich und einen rückliegenden Gartenbereich aufgeteilt. Die Vorgartenbereiche sind mit Koniferen und Ziergewächsen bepflanzt. Des Weiteren stehen auf den Grundstücken vier Laub- sowie zwei Nadelbäume.



6 DAS VORHABEN

Für die nachfolgende Beschreibung wird auf Kapitel 6.2 "Vorhaben- und Erschließungsplan" sowie auf Kapitel 6.3 "Gebäudeansichten" verwiesen. Die Inhalte der Vorhabenbeschreibung sind in weiten Teilen der Baubeschreibung zum Bauvorhaben "Neubau eines 11-Familien-Wohnhauses mit Eigentumswohnungen, Landgraf-Karl-Str. 18/20, 34130 Kassel – P484" der Architekten BSH vom 28.09.2015 entnommen.

6.1 Vorhabenbeschreibung

Auf den beiden Grundstücken Landgraf-Karl-Straße 18 und 20 befinden sich zurzeit zwei Einfamilienwohnhäuser. Der Bauherr hat die beiden Grundstücke im Frühjahr 2015 erworben und beabsichtigt, nach Abriss der beiden Altbauten ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit 11 Eigentumswohnungen und Tiefgarage zu errichten.

Das Mehrfamilien-Wohnhaus wird als dreigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss und Tiefgarage geplant. Die Grundrisse der drei Vollgeschosse sind als Dreispänner angelegt und werden, wie auch Staffel- und Kellergeschoss, von einer durchlaufenden Geschosstreppe und einem behindertengerechten Fahrstuhl erschlossen. Die drei Vollgeschosse weisen jeweils Zwei- bis Dreizimmer-Wohnungen auf; im Staffelgeschoss sind eine Dreizimmer- und eine Vierzimmer-Penthouse-Wohnung mit umlaufenden Terrassen bzw. extensiv begrünten Flachdachstreifen geplant. Im Untergeschoss werden neben den erforderlichen Keller- und Technikräumen auch die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage (12 Kfz-Stellplätze) untergebracht.

Das Grundstück fällt im Verlauf des Gehweges von Westen nach Nord-Ost um 1,47 m; somit wird die Zufahrt zur Tiefgarage an den tiefsten Punkt, demgemäß an die nordöstlichste Grundstücksgrenze gelegt. Der Hauseingang und das Erdgeschoss befinden sich auf einer Höhe von 203,28 m ü. NHN., und damit 0,25 m über dem mittleren Niveau des Gehweges mit 203,03 m ü. NHN.

Das Wohnhaus wird in Stahlbeton- und Mauerwerks-Mischbauweise errichtet. Die Straßenfassade und Teile der West- und Ostfassade werden verkleinert; die Nordfassade und die seitlichen Restflächen erhalten eine Putzfassade.

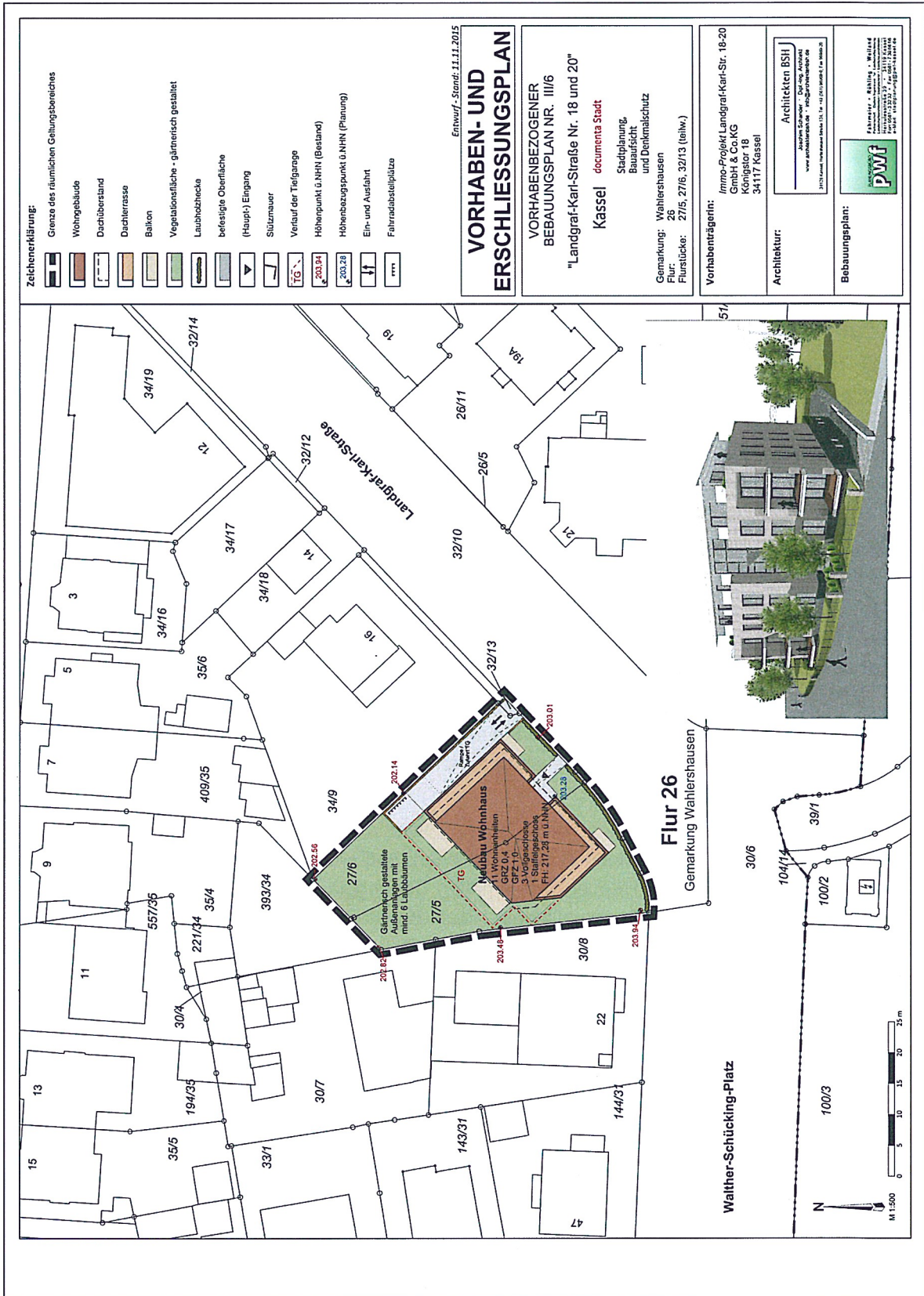
Das Dach wird mit einer Neigung von 5° als ein Walmdach ausgeführt. Der Ausbau und die Installationen der Wohnungen erfolgen in einem üblichen, hochwertigen Eigentumswohnungs-Standard. Das Treppenhaus und die Treppenläufe erhalten Bodenbeläge aus geschliffenem Naturstein. Der Fahrstuhl wird als sog. Glasfahrstuhl (Glas- / Stahl-Konstruktion) erstellt.

Das Gebäude wird an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Alle Freiflächen werden gärtnerisch angelegt und gepflegt. Die z. Z. auf dem Grundstück stehenden Laub- und Nadelbäume werden soweit möglich in das Freiflächenkonzept integriert bzw. durch Neuanpflanzungen ersetzt.

Auf dem 1.240 m² großen Baugrundstück entsteht ein Neubau mit einer Grundfläche von ca. 459 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,37. Für die Herstellung der Wege- und Erschließungsflächen sowie auf Grund der Unterbauung des Grundstückes durch die geplante Tiefgarage werden weitere 222 m² des Grundstückes in Anspruch genommen. Die drei Vollgeschosse ergeben eine Gesamtgeschossfläche von ca. 1.230 m², so dass sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,992 ergibt. Damit entspricht das geplante Bauvorhaben mit dem Maß der baulichen Nutzung den Vorgaben des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“

6.2 Vorhaben- und Erschließungsplan



6.3 Gebäudeansichten



Perspektive Südwest

Architekten BSH



Perspektive Süd

Architekten BSH



Perspektive Nord

Architekten BSH

7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

7.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Klinik" dar. Das Vorhaben sieht den Bau eines mehrgeschossigen Wohngebäudes inkl. der Errichtung einer Tiefgarage vor. Der FNP ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

7.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 150 "Siedlungsgebiet Wahlershausen / Wilhelmshöhe" und sind in der Realnutzungskarte als "Ein- und Mehrfamilienhäuser" dargestellt.

In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 werden für den Planbereich keine konkreten Entwicklungsziele oder Maßnahmen beschrieben.

7.4 Bebauungsplan Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Str."

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ der Stadt Kassel und ist als "Sondergebiet Klinik" ausgewiesen. Die zulässige Geschossflächenzahl ist auf maximal 1,0 begrenzt. Die zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt. Des Weiteren ist eine offene Bauweise sowie die Errichtung von maximal drei Vollgeschossen zulässig. Die Firsthöhe für Neubauten ist auf maximal 14,00 m begrenzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ enthält darüber hinaus weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen zur Regulierung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken, zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse durch Heizanlagen und Lärmimmissionen, zum Erhalt / Anpflanzung von Laubbäumen sowie Regelungen bezüglich der Verwendung von Oberflächenmaterialien. Weiterführende bauordnungsrechtliche Festsetzungen nehmen Bezug auf die Gestaltung der Dächer und Grundstücksfreiflächen und dienen der Regulierung von Werbeanlagen.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ außer Kraft.

7.5 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Ver- und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

7.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenviertel Wahlershausen und Wilhelmshöher Allee", welche die historischen Einzelbauten aus der gründerzeitlichen Siedlungserweiterung mit Beginn des ausgehenden 19. Jhd. im Süden und Westen des alten Dorfes umfasst. Die Bestandsbauten auf den Grundstücken Landgraf-Karl-Straße 18 und 20 sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz.

7.7 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz, sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 wird u.a. die Neuerrichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes planungsrechtlich geregelt. Die energetische Ertüchtigung des Neubaus ist über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.8 Altlasten

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

8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

8.2 Untersuchung der Umweltbelange

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 Buchstabe b) 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 übersichtliche Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch den bestehenden Bebauungsplan bereits als überbaubare und versiegelbare Flächen zulässig. Bei Umsetzung der beabsichtigten Planung ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes für 11 Wohnungen sowie die Herstellung einer Tiefgarage möglich. Zusätzlich ist die Anlage von Grün- bzw. Gartenflächen sowie die Neuanpflanzung von Laubbäumen vorgesehen.

In Anbetracht der realen Situation und der planungsrechtlich bereits zulässigen Maßnahmen sowie der beabsichtigten Neuanlage von Grünflächen i.V.m. neu anzupflanzenden Laubbäumen sind in Bezug auf die Schutzgüter Boden/Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie Ortsbild keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor.

8.3 Artenschutz

Im Vorlauf der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde durch den Vorhabenträger eine fachbezogene Untersuchung zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange beauftragt. Nachfolgend werden die Ergebnisse und Empfehlungen wiedergegeben. Der vollständige Fachbeitrag vom 30.10.2015 liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz sowie dem Umwelt- und Gartenamt – Umweltschutz vor.

Auszug aus dem „Artenschutzbeitrag zum Vorhaben "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" erstellt durch Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Neuendorfer Str. 8, 34286 Spangenberg am 30.10.2014:

3. Einschätzung zum Artenschutz

Auf Basis der vorliegenden Daten sind folgende Aussagen zu treffen.

3.1 Fledermäuse

In der Artengruppe der Fledermäuse sind entsprechend der vorgefundenen Biotope und Strukturen Siedlungsarten wie die Zwergfledermaus oder auch Bartfledermäuse zu erwarten. Diese nutzen das Plangebiet wohl hauptsächlich zur Nahrungssuche. Für die Nutzungsform als Nahrungsraum kann das Vorhaben als unkritisch angesehen werden, v.a. da nur wenige Gehölze vom Vorhaben betroffen sind. Die baubedingt zu erwartenden Störungen sollten jedoch durch den Verzicht auf nächtliche Bautätigkeit weitgehend vermieden werden.

Möglicherweise besiedelbare Höhlenstrukturen in den vom Vorhaben betroffenen Gehölzen konnten im Rahmen eines ausführlichen Ortsbegangs nicht gefunden werden. Bei einer Begehung der Dachböden der beiden Gebäude konnten weiterhin auch keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse erbracht werden. Somit ist davon auszugehen, dass im Planungsraum keine relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind.

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

3.2 Vögel

Aus Sicht der Avifauna sind ebenso in Siedlungen vorkommende Arten wie z.B. der Amsel, Haussperling und verschiedene Meisenarten sowohl als Brutvogel als auch als nahrungssuchende Tiere zu erwarten. Für alle Arten, die den Planungsraum nur zur Nahrungssuche nutzen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (lokales Ausweichen z.B. während der Bautätigkeit scheint möglich). Zumal auch nach der Umsetzung des Projektes wieder Areale zur Nahrungssuche (Gärten/Grünanlagen) entstehen werden.

Für Gehölzbrüter wie die Amsel, Rotkehlchen oder auch die verschiedenen Meisenarten kann ähnlich argumentiert werden. Bei Erhalt der am Nordrand des Plangebietes vorhandenen Gehölze kann von einem lokalen Ausweichen von Frei- und Höhlenbrütern ausgegangen werden. Ein Ausbringen von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter (4 Groß- und 4 Kleinmeisenkästen sowie 2 Halbhöhlenbrüterkästen) ist nur bei Wegfall auch dieser Gehölze nötig.

Für Gebäudebrüter wie Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz hingegen sind aus Artenschutzsicht in jedem Fall entsprechende Maßnahmen nötig. Folgende Nistmöglichkeiten müssen vor Beginn der auf die Abrissarbeiten folgenden Brutsaison geschaffen werden.

- Ausbringen von Nistkästen oder vergleichbaren Nistmöglichkeiten (jeweils 4 Sperlings- und 4 Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüterkästen)

Hinweise auf eine Besiedelung der vorhandenen Gebäude durch Mauersegler oder Schwalben ergaben sich nicht.

Grundsätzlich sollte darüber hinaus auf eine „vogelfreundliche“ Bauweise der neu entstehenden Gebäude geachtet werden (Stichwort Niststeine).

Wichtig ist für alle möglicherweise brütenden Arten, dass sowohl die Gehölzentfernung als auch der Abriss der Gebäude im Winterhalbjahr, also außerhalb der Brutsaison, stattfinden muss.

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

3.3 Weitere relevante Arten

Es konnten keine Hinweise auf weitere relevante Arten gefunden werden.

4 Zusammenfassung

Wie oben erläutert ergeben sich, auf Basis der Erfassungsergebnisse keine artenschutzrechtlichen Hindernisse. Der nötige artenschutzrechtliche Ausgleich beschränkt sich neben den genannten Vermeidungsmaßnahmen auf das Ausbringen von den o.g. zusätzlichen Nistmöglichkeiten. Bei Beachtung der genannten Vorgaben werden durch die auf Basis des BPlans möglichen Veränderungen im Plangebiet keine artenschutzrechtlichen Tatbestände ausgelöst.

9 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine wesentliche Änderung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Nach Abriss der beiden stark sanierungsbedürftigen Einfamilienwohnhäuser wird die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes zugelassen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,6, sowie der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 orientiert sich an der Planung der Vorhabenträger und der Zielsetzung einer ortsangepassten Bebauung.

Die vorgesehene viergeschossige Bebauung (drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) fügt sich städtebaulich verträglich in die Umgebung ein. Desweiteren erzeugt die Gebäudekubatur eine

straßenraumbildende Figur an der Landgraf-Karl-Straße, die durch Festsetzung eines gebäudebezogenen Baufensters planungsrechtlich gesichert wird.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe sowie das Höchstmaß der Vollgeschosse erfolgen in Anpassung an die Planungen des Vorhabenträgers und berücksichtigt die planungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

9.2 Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt über eine eigenständige Zufahrt an der Landgraf-Karl-Straße, über die eine direkte Zuwegung in die vorgesehene Tiefgarage sichergestellt ist. Für den ruhenden Verkehr sind keine oberirdischen Stellplätze vorgesehen. Für notwendige Fahrradabstellplätze ist eine eigene, abgeschlossene Räumlichkeit im Untergeschoss des Neubaus geplant.

Im Übrigen richtet sich die erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen, deren notwendige Größen und deren Gestaltung nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

9.3 Erhalt und Anpflanzung von Laubgehölzen

Die z. Z. auf dem Grundstück stehenden Laub- und Nadelbäume werden soweit möglich in das Freiflächenkonzept integriert bzw. durch Neuanpflanzungen von Laubbäumen ersetzt. Insbesondere ist beabsichtigt, die rückliegenden Gehölzstrukturen zu erhalten. Die derzeit in den Vorgartenbereichen vorhandenen Koniferen und Ziergewächse werden im Zuge der Bauausführung neu angelegt. Insgesamt sind gemäß Festsetzung sechs Laubbäume anzupflanzen, was der Bestandsituation entspricht.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die Grundstückseinfriedung entlang der Landgraf-Karl-Straße durch eine Laubholzhecke zu ergänzen.

9.4 Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der natürlichen Bodenfunktion werden zum einen, mit Ausnahme der Zufahrt zur Tiefgarage, für Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen wasser- und luftdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt, wobei befestigte Flächen innerhalb des Grundstückes soweit als möglich so anzulegen sind, dass anfallendes Regenwasser in den angrenzenden Grünflächen versickern kann. Zum anderen sieht der Bebauungsplan vor, dass Niederschlagswasser, sofern der Standort dies zulässt und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, versickert, für die Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden kann. Insgesamt haben diese Festsetzungen positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, da ein Teil des Oberflächenwassers versickern und der Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann.

9.5 Einsatz von Brennstoffen und Heizungsarten

Zum Schutz vor und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen wurde im Bebauungsplan zur Verwendung von Brennstoffen auf die 1. BImSchV, als diesbezüglich maßgebliche Verordnung, verwiesen.

9.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu den Grundstücksfreiflächen erfolgten mit dem Ziel, den Neubau städtebaulich verträglich in den umgebenden Bestand einzufügen.

Gemäß Festsetzung sind die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgaragen mit einer mindestens 30 cm dicken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen. Hierdurch wird eine ökologische Mindestfunktionalität der Oberflächen gewährleistet, so dass eine gärtnerische Gestaltung der Flächen (Anlage von Rasenflächen, kleinere Ziergehölze u. a.) möglich ist. Eine Anpflanzung von Bäumen auf diesen Flächen ist nicht vorgesehen.

Des Weiteren wurden qualifizierte Vorgaben zur Mindestdurchgrünung und zu Neuanpflanzungen im Plangebiet festgesetzt, um die vom Vorhabenträger beabsichtigte Entwicklung der Grundstücksfreiflächen planungsrechtlich umzusetzen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Einfriedungen sowie bezüglich der Vorgartenbereiche dienen dem Erhalt der baukulturellen Eigenart des Gebietes, auch im Hinblick auf die Lage des Plangebietes innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenviertel Wahlershausen und Wilhelmshöher Allee". Darüber hinaus ermöglicht die Vorgabe zum Mindestbodenabstand der Einfriedungen eine Durchlässigkeit des Grundstückes für Kleintiere

9.7 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

10 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Durch die innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich gut an das örtliche Straßen- sowie Fuß-/Radwegenetz und an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich Straßenbahn und Bushaltestelle "Walther-Schüking-Platz" mit Anbindung an die Tramlinien 3, 4 und zeitweise 7 sowie an die Buslinien 24, 52 und 55. Darüber hinaus bietet der gut fußläufig zu erreichende Bahnhof Wilhelmshöhe weitreichende Verbindungsoptionen an das städtische und überregionale öffentliche Verkehrsnetz.

11 VER- UND ENTSORGUNG

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

Der auf dem Grundstück vorhandene Versorgungsmast der Kasseler Verkehrs-Gesellschaft (KVG) ist grundbuchlich nicht gesichert. Im Zuge der Bauausführung muss der Mast verlegt werden. Hierzu sind im Vorlauf der Bauausführungen enge Abstimmungen mit der KVG notwendig.

12 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Geltungsbereiches werden von dem Vorhabenträger vor Baubeginn erworben.

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 1.240 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Überbaute / versiegelte Flächen (GRZ 0,4)	ca.	496 m ²
Überschreitung § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (bis 0,6)	ca.	248 m ²
Grün-/Gartenflächen (40% der Grundstücksfläche)	ca.	496 m ²
<i>6 Laubbäume zu erhalten bzw. anzupflanzen</i>		
Gesamt	ca.	1.240 m²

13 KOSTEN

Alle mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt der Bauherr.

14 WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Änderung des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ verfolgt. Das geplante Bauvorhaben entspricht mit dem Maß der baulichen Nutzung den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung (von derzeit Sondergebiet "Klinik" in "dauerhafte Wohnnutzung") wird jedoch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Auf dem 1.240 m² großen Baugrundstück soll ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit 11 Wohnungen auf einer Grundfläche von ca. 459 m² entstehen. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Es muss davon ausgegangen werden, dass durch die elf geplanten Wohnungen gegenüber der Bestandssituation zusätzliche Verkehre entstehen werden, die jedoch aufgrund des direkten Anschlusses an die "Landgraf-Karl-Straße" unproblematisch durch das städtische Verkehrsnetz aufgenommen werden können. Zur Reduzierung der Überbauung und zur inneren Durchgrünung des Baugebietes werden auf dem Privatgrundstück Grün- bzw. Gartenflächen sowie die Anpflanzung von Laubgehölzen vorgegeben.

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den

(Martin Eger)

Aufstellung:

Stadt Kassel

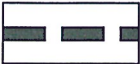
**Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz**

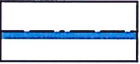


Kassel, den

(Mohr)


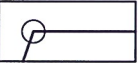


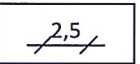

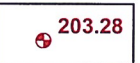
A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- BG** Baugebiet
- GRZ** Maximale Grundflächenzahl
- GFZ** Maximale Geschossflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH** Maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

-  Baugrenze
-  Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen
-  Ein-/Ausfahrtsbereich

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

-  Flurgrenze
-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Heilquellenschutzgebiet
-  Vermaßung in Meter
-  Versorgungsmast der KVG (siehe Hinweis Ziff. 4.15)
-  Höhenbezugspunkt (Bestand in Meter über NHN)

Baugebiet	
Zahl der zulässigen Wohnungen	Zahl der max. Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
max. Firsthöhe über NHN	Dachform
–	max. Dachneigung

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

ZEICHNERISCHE HINWEISE

-  Wohngebäude
-  Hauseingang
-  Mauer
-  Wege

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeines

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße" (rechtskräftig seit 22.12.2005) außer Kraft.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bedingte Festsetzung

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1.1 Baugebiet "Wohngebäude" (BG)

In dem mit BG gekennzeichneten Gebiet ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. 11 Wohnungen zulässig.

1.1.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Im Baugebiet "Wohngebäude" wird die max. Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Herstellung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen sowie für zu befestigende Grundstücksfreiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

Die max. Geschossflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt.

1.1.3 Vollgeschosse

Im Baugebiet sind max. drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss zulässig.

1.1.4 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe wird auf 217,28 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über NHN (vgl. auch Hinweis Ziff. 10). Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 1,00 m zulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen

1.2.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

1.2.2 Die Errichtung von Tiefgaragen ist außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche **TG** zulässig.

1.3 Versorgungsleitungen

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

1.4 Neuanpflanzung von Laubbäumen

1.4.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 6 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene Laubbäume sind anrechenbar. Die zu verwendende Laubbaumart wird im Durchführungsvertrag geregelt.

1.4.2 Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mind. 6 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mind. 12 m³ gewährt werden.

1.4.3 Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

1.5 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten sind notwendige Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

1.6 Niederschlags- / Oberflächenwasser

1.6.1 Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.

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

1.7 Verwendung von Brennstoffen

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

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

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 und 2 HBO)

2.1.1 Das Gebäude ist mit einem maximal 10° geneigten Walmdach auszustatten.

2.1.2 Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung ist zulässig und muss sich in die Gestaltung der Dachflächen einfügen.

2.2 Stellplätze und Garagen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 4 und 5 HBO)

2.2.1 Tiefgaragen

Die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 30 cm dicken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen.

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

2.3.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 40 % der privaten Grundstücksflächen als gestaltete Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau sowie begrünte Oberflächen der Tiefgaragen.

2.3.2 Die Grundstücksfreifläche zwischen der Grundstücksgrenze an der Landgraf-Karl-Straße und der Baugrenze (Vorgartenbereich) ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (wie Standplätze für Abfallbehälter, Einhausungen, u. a.) sind im Vorgartenbereich unzulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

2.4.1 Als Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine geschnittene Laubholzhecke in Verbindung mit einem transparenten, maximal 1 m hohen Zaun vorzusehen. Die zu verwendende Gehölzart wird im Durchführungsvertrag geregelt.

2.4.2 Die übrigen Grundstückseinfriedungen sind mit einer Mindesthöhe von 80 cm und einer Maximalhöhe von 1,50 m vorzusehen.

2.4.3 Alle Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen.

C. HINWEISE

(1) Abwasserbeseitigungssatzung

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

(2) Altlasten

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

(3) Artenschutz

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

Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

(4) Baumschutzsatzung

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

(5) Bombenabwurfgebiet

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

(6) Bodendenkmäler

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

(7) Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenviertel Wahlershausen und Wilhelmshöher Allee"

(8) Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" der Stadt Kassel besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

- (9) **Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)**
Die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
- (10) **Geländehöhe**
Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 202 m ü.NHN und 204 m ü.NHN.
- (11) **Heilquellenschutzgebiet**
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 1 innere Zone des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.
- (12) **Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)**
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- (13) **Stellplatzsatzung**
Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)" der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
- (14) **Versickerung von Regenwasser**
Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.
- (15) **Versorgungseinrichtungen**
... KVG angefragt...
- (16) **"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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

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

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

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

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013.

Hessische Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

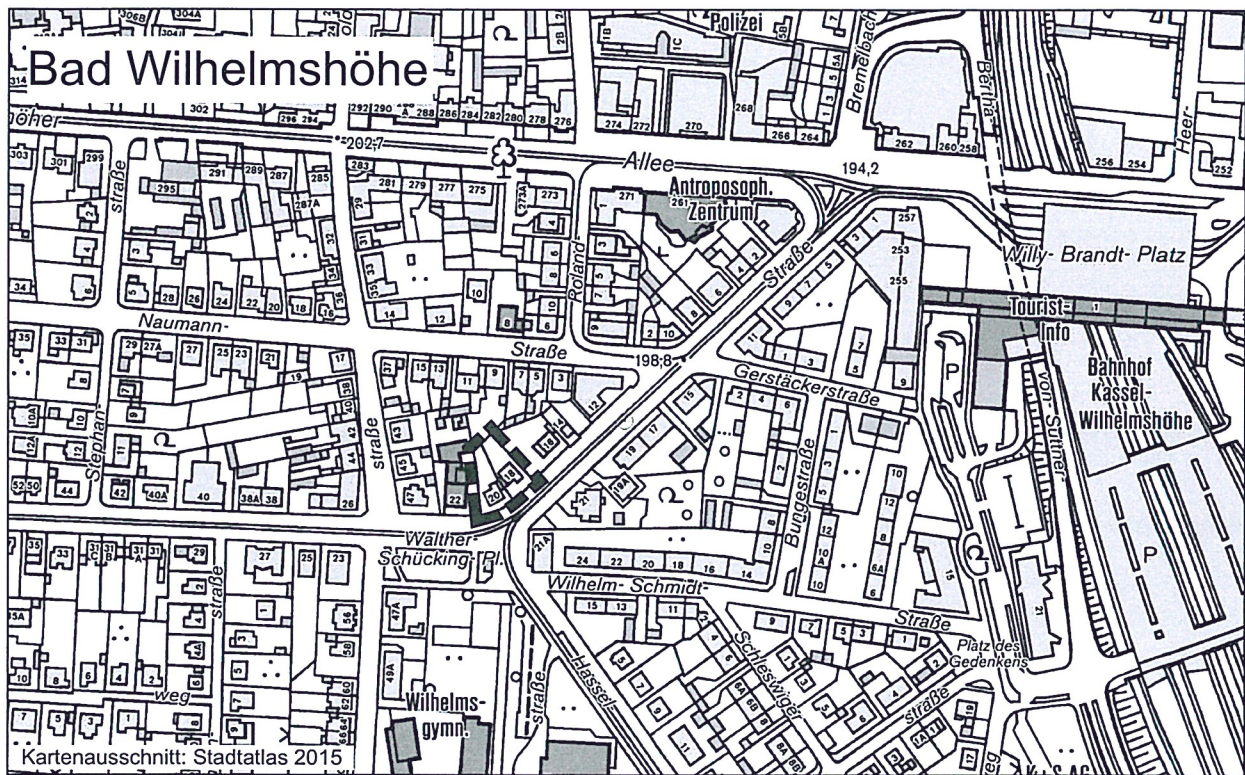
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22. April 2015 (GVBl. S. 188).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

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

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

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



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20"

-Entwurf-

Maßstab: 1 : 500

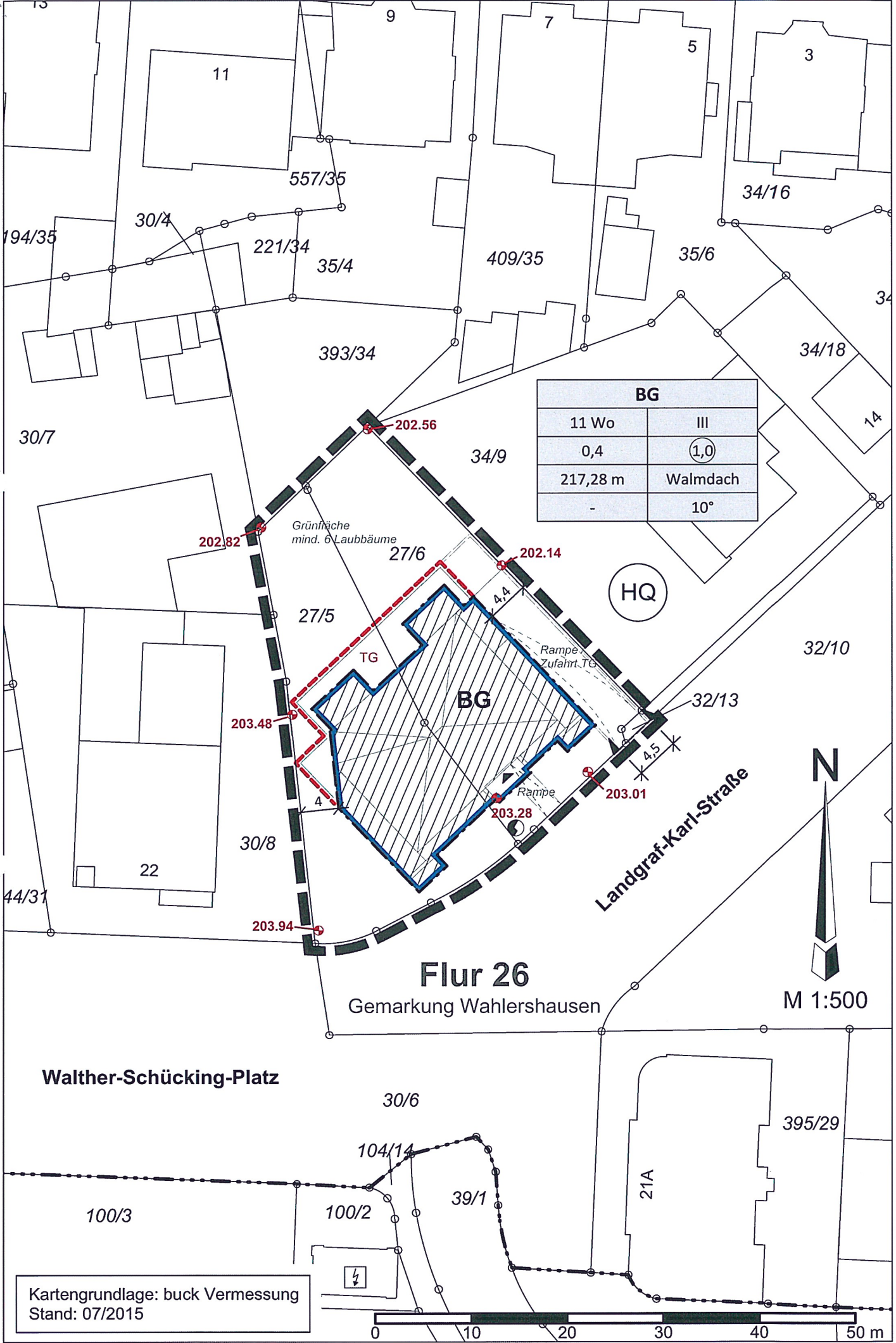
Datum: 11.11.2015



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

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



BG	
11 Wo	III
0,4	(1,0)
217,28 m	Walmdach
-	10°

HQ

Flur 26

Gemarkung Wahlershausen

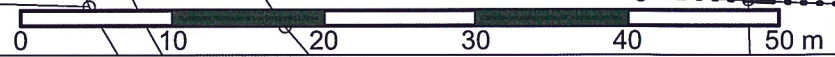
Walther-Schücking-Platz

Landgraf-Karl-Straße

M 1:500



Kartengrundlage: buck Vermessung
Stand: 07/2015





Waltherschücking-Platz

Gemarkung Wahlershausen
Flur 26

Landgraf-Karl-Straße

**VORHABEN- UND
ERSCHLISSUNGSPLAN**

Entwurf-Stand: 11.11.2015

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. III/6
"Landgraf-Karl-Straße Nr. 18 und 20"
Kassel documenta Stadt

Gemarkung: Wahlershausen
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz
Flur: 26
Flurstücke: 27/5, 27/6, 32/13 (teilw.)

Vorhabenträgerin:
**Immo-Projekt Landgraf-Karl-Str. 18-20
GmbH & Co.KG**
Königsstor 18
34117 Kassel

Architekten:
Architekten BSH
Joachim Schuster · Dipl.-Ing. Architekt
www.architektenbsh.de · info@architektenbsh.de
34123 Kassel, Wambömer Straße 11, Tel. +49 (0) 561 9999-33

Bebauungsplan:
PwF
Fachplaner · BSH · Waltherschücking-Platz
34119 Kassel
Tel. +49 (0) 561 331-32 · Fax +49 (0) 561 2706-66
www.pwf-architekten.de · info@pwf-architekten.de
34119 Kassel, Wambömer Straße 11, Tel. +49 (0) 561 9999-33

- Zeichenerklärung:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Wohngebäude
 - Dachüberstand
 - Dachterrasse
 - Balkon
 - Vegetationsfläche - gärtnerisch gestaltet
 - Laubholzdecke
 - befestigte Oberfläche
 - (Haupt-) Eingang
 - Stützmauer
 - Verlauf der Teilgarage
 - 203,94 Höhenpunkt ü.NHN (Bestand)
 - 203,28 Höhenbezugspunkt ü.NHN (Planung)
 - Ein- und Ausfahrt
 - Fahrradstellplätze



Vorlage Nr. 101.17.1924

14. Dezember 2015
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/6 "Am Auestadion/Knorrstraße"
(Aufstellungsbeschluss)**

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Bereich, der im Nordwesten durch die Heckerswiesenstraße und die Knorrstraße, im Südwesten durch die Gleisanlage der Waldkappeler Bahn, im Südosten durch die Straße ‚Am Auestadion‘ (B3) und im Nordosten durch den Grünzug am Schönfelder Bach begrenzt wird, soll ein Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Entwicklung einer gewerblichen und Dienstleistungsnutzung.“

Begründung:

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

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 10. Dezember 2015 und 14. Dezember 2015 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/6 „Am Auestadion, Knorrstraße“
(Aufstellungsbeschluss)**

Begründung der Vorlage

Anlass und Ziel und Zweck der Planung

Das Gebiet zwischen der Heckerswiesenstraße /Knorrstraße, der Gleisanlage der Waldkappeler Bahn, der Straße ‚Am Auestadion‘ (B3) und dem Grünzug am Schönfelder Bach wird im Wesentlichen durch Dienstleistungsunternehmen und durch Gewerbebetriebe genutzt. Im nördlichen Randbereich zum Grünzug am Schönfelder Bach, sind kleinere Einzelhandelsunternehmen ansässig. Im Plangebiet befinden sich vereinzelt auch Wohngebäude.

Der Technische Überwachungsverein Hessen nutzt augenscheinlich größere Teile seines Areals in der Knorrstraße 36 nicht mehr. Für diese Fläche wurde eine Bauvoranfrage für eine Wohnanlage von ca. 150 Wohneinheiten eingereicht. Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Standort für eine Wohnnutzung nicht geeignet, insbesondere wegen der Lärmimmissionen, die von der Bundesstraße 3 (Am Auestadion) ausgehen und wegen der umgebenden gewerblichen/Dienstleistungsnutzung, die ein Wohnquartier vom umgebenden Stadtraum isolieren würde.

Der Planungsbereich bietet u. a. wegen der unmittelbaren Nähe zur Autobahn große Potenziale für eine weitergehende Nutzung durch Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen. Um diese Potenziale bei einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu nutzen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gegenwärtiges Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als ‚Flächen für den Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltung‘ und als ‚Gemischte Bauflächen‘ dargestellt.

Für das Plangebiet besteht gegenwärtig keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB. Die im Plangebiet liegenden Flächen gelten gemäß § 34 BauGB als bisher „unbeplanter Innenbereich“. Eine kleinere Teilfläche im Einmündungsbereich Knorrstraße/Am Auestadion ist Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

Das Plangebiet grenzt südöstlich an die Geltungsbereiche der rechtsgültigen Bebauungspläne I / 24 „Raiffeisenstraße“ (14.11.2005) und I / 29 „Park Schönfeld, Raiffeisenstraße, Heckerswiesenstraße“ (01.01.1971) an.

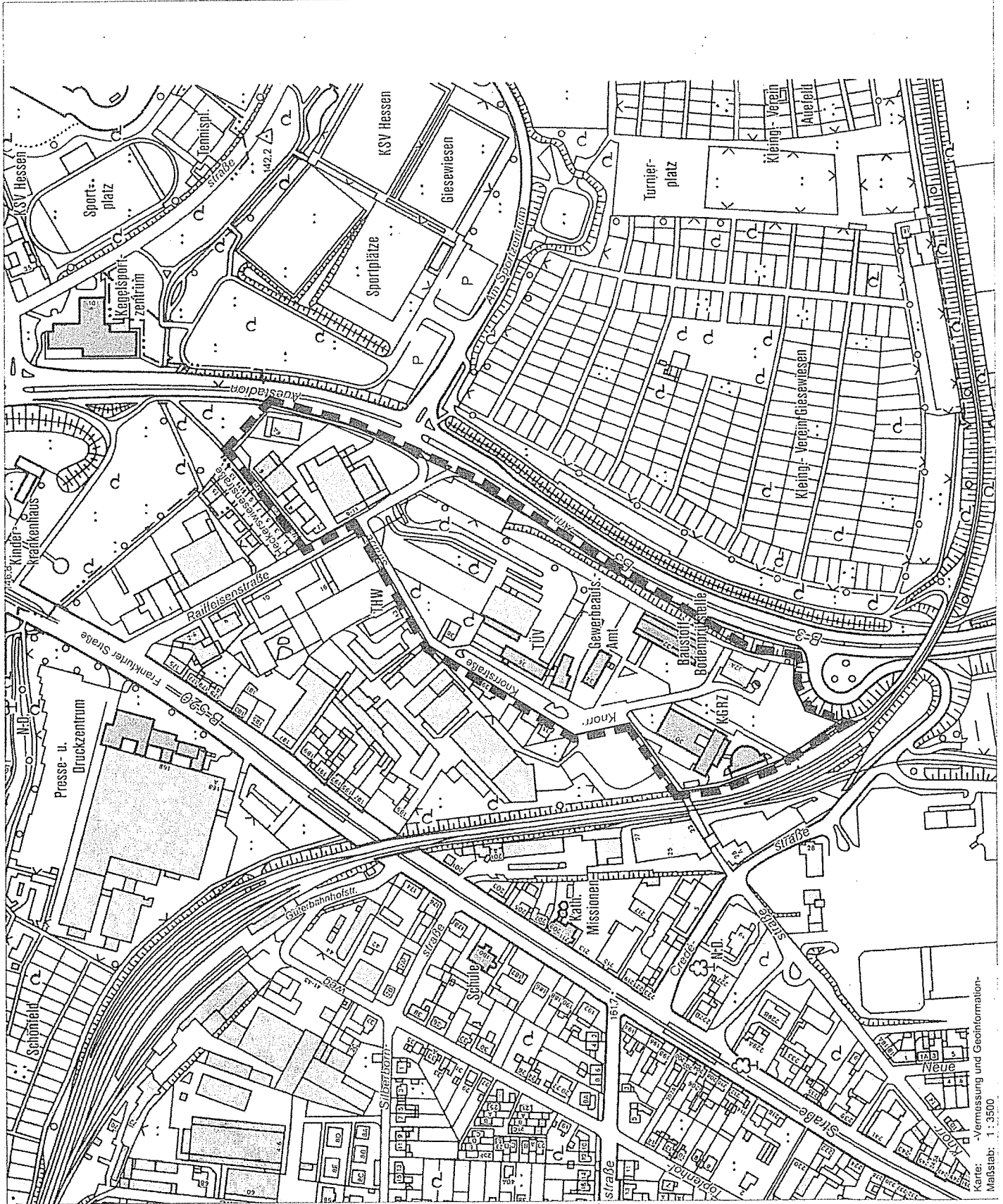
gez.
Mohr

Kassel, 4. Dezember 2015

Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan
Nr. 1 / 6
"Am Auestadion,
Knorrstraße"

Magistrat der Stadt Kassel
Dezernat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauwesen
Stadtplanung, Bauaufsicht und
Denkmalschutz

Kassel, Dezember 2015



Vorlage Nr. 101.17.1933

8. Dezember 2015
1 von 1

Sofortprogramm zum Bau städtischen Wohnraums

Antrag

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

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

die Stadt Kassel führt ein Sofortprogramm zur Schaffung von 500 guten bezahlbaren städtischen Wohnungen durch. Zur Umsetzung unterbreitet die Stadt Kassel der GWG ein Angebot zur Subventionierung von Bauvorhaben in Höhe von 10.000 € pro Wohnung.

Hierzu stellt die Stadt Kassel der GWG, unter der Maßgabe einer langfristigen Belegungsbindung, 5 Mio. € aus dem kommunalen Investitionsprogramm des Landes und des Bundes zur Verfügung.

Begründung:

Der Wohnungsmarkt in Kassel hat sich zu Lasten der Menschen mit geringen Einkommen verändert. Geprägt war dieser in den letzten Jahren vor allem durch den Bau von hochpreisigen Eigentumswohnungen durch private Investoren. Gleichzeitig sind in einkommensschwachen Stadtteilen wie Nordholland die Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren um bis zu 40% gestiegen. In den Jahren 2010 bis 2014 in Kassel sind 995 Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen und nur 41 neue Sozialwohnungen entstanden. Es fehlen weiterhin bezahlbare Wohnungen für Einpersonenhaushalte sowie für Familien.

Um in der kommunalen Wohnungspolitik eine Trendwende zu erreichen, soll der Magistrat mit der GWG in Gespräche einsteigen, um ein kommunal gefördertes Projekt des sozialen Wohnungsbaus anzustoßen. Dies soll analog zu der zwischen der Stadt und der GWH verhandelten Förderung von 250 Wohneinheiten in Kassel durch die Bezuschussung von 10.000 € pro Wohnung geschehen.

Mit dem kommunalen Investitionsprogramm von Bund und Land in Höhe von über 40 Mio. Euro ließe sich neben der Revitalisierung des Salzmann-Areals durch öffentlich geförderten, sozialen Wohnungsbau auch die dezentrale Unterbringung der durch Krieg und Hunger geflüchteten Menschen in Kassel fördern.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Simon Aulepp

gez. Axel Selbert
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1934

3. Dezember 2015
1 von 1

Konzept zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden verstärkten Wohnungsnachfrage ein Konzept zu erstellen, wie in Kassel Mietpreisexplosionen verhindert werden können. Dabei ist in Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugesellschaften sowie anderen privaten Investoren der Bau von bezahlbarem Wohnraum zu forcieren.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1937

3. Dezember 2015
1 von 1

Änderung der Sperrbezirksverordnung

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Recht, Sicherheit, Integration und Gleichstellung

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, beim Regierungspräsidium Kassel auf eine Änderung der Sperrbezirksverordnung dahingehend hinzuwirken, dass die Prostitution im Umfeld des im Bau befindlichen Studentenwohnheims in der Sickingenstraße/Ecke Wolfhager Straße nicht mehr gestattet wird. Stattdessen solle die Prostitution auf den satzungsgemäßen Bereich des Westrings beschränkt werden.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dr. Norbert Wett

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1943

18. Januar 2016
1 von 1

Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Kassel vom 16.06.1997 in der Fassung der Sechsten Änderung vom 18.03.2013 (Siebte Änderung)

Berichterstatter/-in: Oberbürgermeister Bertram Hilgen
Mitberichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Kassel vom 16.06.1997 in der Fassung der Sechsten Änderung vom 18.03.2013 (Siebte Änderung) in der aus der Anlage 1 ersichtlichen Fassung.“

Begründung:

Im Bereich Elisabeth-Mara-Straße ist eine Neubebauung geplant, mit welcher auch eine Änderung der Topographie einhergeht. Ein Teil der geplanten Gebäude wird nach der derzeitigen Abgrenzung der Ortsbezirke Bad Wilhelmshöhe und Brasselsberg von der Ortsbezirksgrenze durchschnitten. Um eine eindeutige Zuordnung der Gebäude zu ermöglichen, soll der Verlauf der Ortsbezirksgrenze in diesem Bereich geändert werden.

Die Änderung einer Ortsbezirksgrenze ist eine wichtige Angelegenheit beider Ortsbezirke, sodass die Ortsbeiräte gemäß § 82 Abs. 3 Satz 1 HGO hierzu gehört wurden. Der Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe hat dem Änderungsvorschlag in seiner Sitzung am 15.10.2015 zugestimmt. Der Ortsbeirat Brasselsberg hat den Änderungsvorschlag in seiner Sitzung vom 10.11.2015 zur Kenntnis genommen.

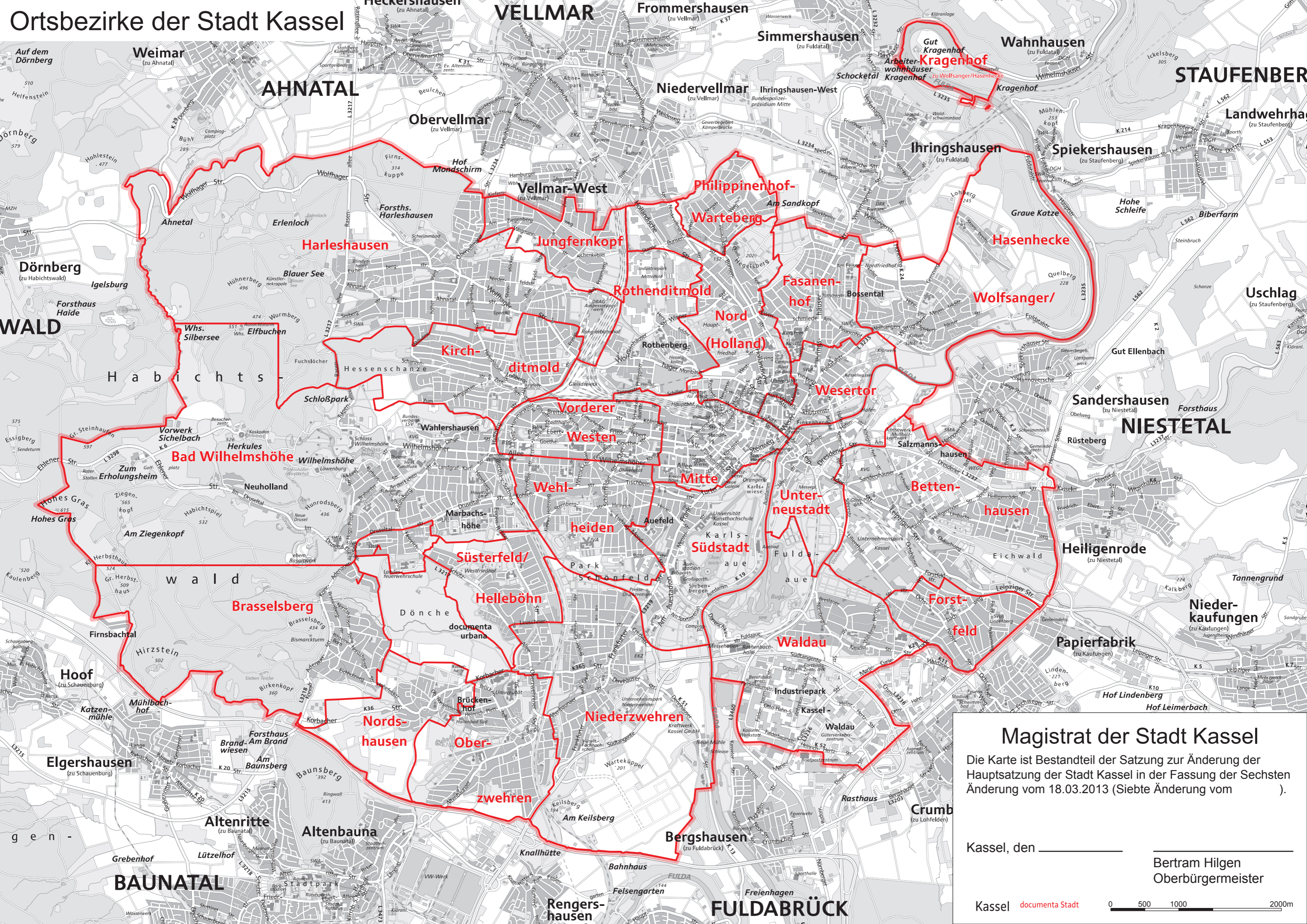
Gemäß § 81 Abs. 1 Satz 5 HGO können Ortsbezirksgrenzen nur zum Ende der Wahlzeit geändert werden.

Als Anlage 2 ist eine Gegenüberstellung zwischen derzeitigem und dem neu geplanten Verlauf der Ortsbezirksgrenze beigefügt. Die in Artikel 1 dieser Satzung in Bezug genommene Stadtkarte ist im Maßstab 1:45000 beigefügt.

Der Magistrat hat die Vorlage in seiner Sitzung am 18.01.2016 entsprechend beschlossen.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Ortsbezirke der Stadt Kassel



Magistrat der Stadt Kassel

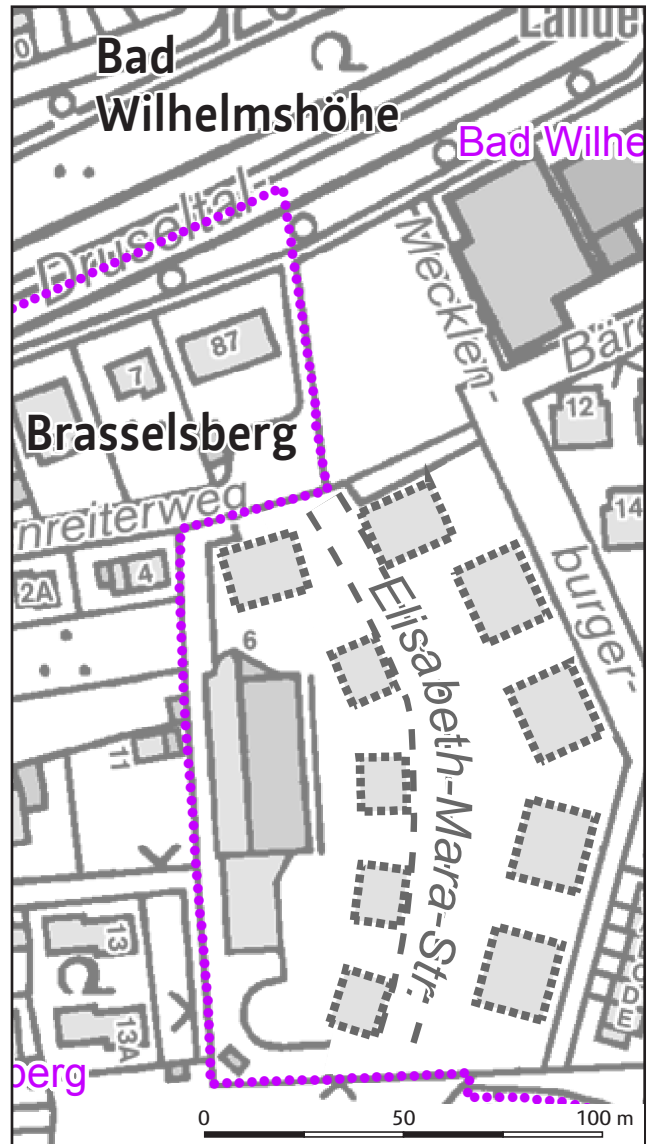
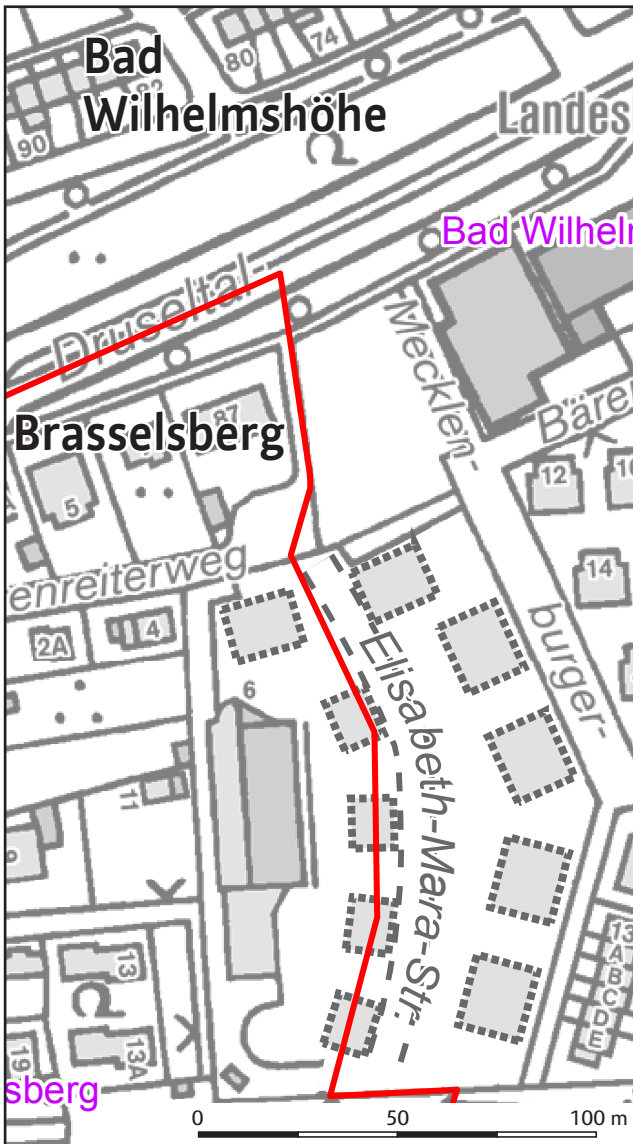
Die Karte ist Bestandteil der Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Kassel in der Fassung der Sechsten Änderung vom 18.03.2013 (Siebte Änderung vom).

Kassel, den _____
Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Kassel documenta Stadt 0 500 1000 2000m


Anlage 2

Ortsbezirksgrenze zwischen Brasselsberg und Bad Wilhelmshöhe
Gegenüberstellung des bisherigen und des zukünftig geplanten Verlaufs




 Aktuelle Grenze

 Geplante Elisabeth-Mara-Str.

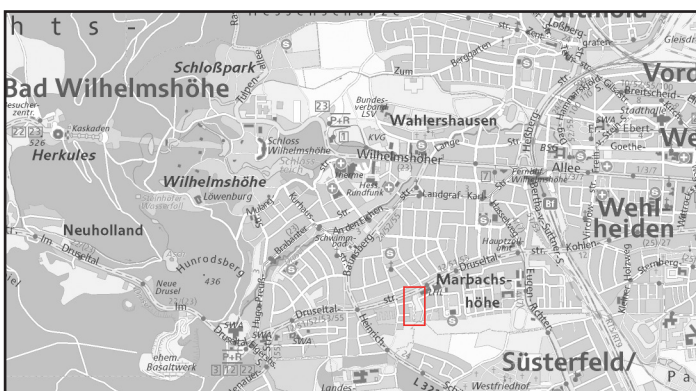
 Geplante Gebäude

 Neue Ortsbezirksgrenze

 Geplante Elisabeth-Mara-Str.

 Geplante Gebäude

Übersichtskarte



Kassel documenta Stadt

Kartographie: Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation

SATZUNG

**zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Kassel vom 16.06.1997
in der Fassung der Sechsten Änderung vom 18.03.2013**

(Siebte Änderung)

vom

Aufgrund der §§ 6, 51 Nr. 6, 81 Abs. 1 Satz 3 und 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.03.2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22.04.2015 (GVBl. S. 188) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel in ihrer Sitzung am ____ folgende Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Kassel vom 16.06.1997 in der Fassung vom 16.06.1997, zuletzt geändert durch die Satzung vom 18.03.2013 (Sechste Änderung), beschlossen:

Artikel 1

Die in § 4 a) Abs. 2 Satz 2 bezeichnete Karte wird durch die beiliegende, einen Bestandteil dieser Satzung bildende Karte, ersetzt.

Artikel 2

Diese Satzung tritt mit Ablauf des 31.03.2016 in Kraft.

Kassel,

Stadt Kassel – Der Magistrat

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Vorlage Nr. 101.17.1948

11. Januar 2016
1 von 2

Einleitung eines Wegeeinziehungsverfahrens nach § 6 des Hessischen Straßengesetzes für eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche Wilhelmine-Reichard-Straße, Gemarkung Waldau, Flur 13, Teilfläche des Flurstücks 3/114

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Einziehung der in dem beigefügten Lageplan gelb angelegt dargestellten Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche „Wilhelmine-Reichard-Straße“, Gemarkung Waldau, Flur 13, Teilfläche des Flurstücks 3/114, für jeglichen Verkehr wird zugestimmt. Ein Verkehrsbedürfnis besteht für diese Fläche nicht mehr.

Das Wegeeinziehungsverfahren nach den Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes in der Fassung vom 08.06.2003 ist einzuleiten.“

Begründung:

Es ist beabsichtigt, die oben näher bezeichnete und im beigefügten Lageplan gelb angelegt dargestellte Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche „Wilhelmine-Reichard-Straße“, Gemarkung Waldau, Flur 13, Teilfläche des Flurstücks 3/114, gemäß § 6 Hessisches Straßengesetz einzuziehen und zu veräußern.

Es handelt sich bei der einzuziehenden Fläche um den bisherigen Wendehammer der Wilhelmine-Reichard-Straße. Alle Privatgrundstücke, die an den Wendehammer angrenzen, werden sich künftig im Eigentum desselben Eigentümers befinden. Eine öffentliche Verkehrsfläche ist daher an dieser Stelle nicht mehr erforderlich, so dass die Fläche des vorhandenen Wendehammers in die angrenzenden Grundstücke einbezogen werden kann. Als Ersatz soll ein neuer Wendehammer als öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der im Lageplan rot angelegt dargestellten Stelle hergestellt werden.

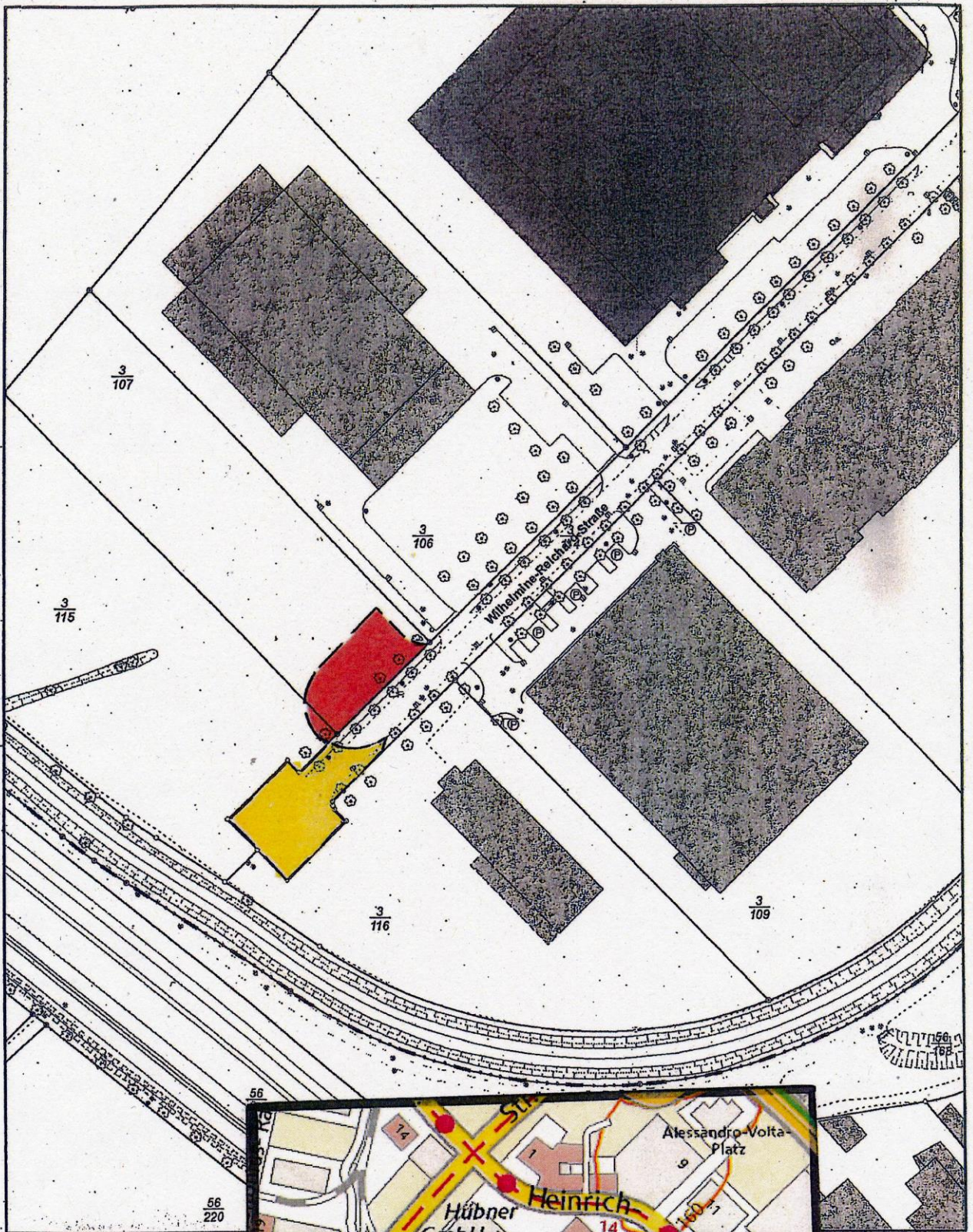
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel VII/32 A „Industriegebiet Waldau-Ost“ 2. Änderung wird parallel zu der beabsichtigten Wegeeinziehung entsprechend geändert.

Die Stellungnahmen der Fachämter, der städtischen Eigenbetriebe, der Versorgungsträger und der Polizei liegen vor. Vorgetragene Anforderungen werden berücksichtigt.

2 von 2

Der Ortsbeirat Waldau hat der beabsichtigten Wegeeinziehung in seiner Sitzung am 08.12.2015 zugestimmt. Die Bau- und Planungskommission hat der Vorlage am 10.12.2015 zugestimmt, der Magistrat am 14.12.2015.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister



Bearbeitung: Oster, Seba
 Maßstab: 1:1.500
 Druckdatum: 06.11.2015

Kartenauszug aus dem Kassel
 Verwendung des Kartenauszugs

Vorlage Nr. 101.17.1953

15. Dezember 2015
1 von 1

Bau bezahlbarer Variowohnungen

Antrag

**zur Überweisung in den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und
Grundsatzfragen**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, den Bau von nachhaltigen und bezahlbaren Variowohnungen für Studentinnen und Studenten sowie für Seniorinnen und Senioren zu prüfen und für geeignete Projekte einen Förderantrag zu stellen.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Wolfram Kieselbach

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1956

12. Januar 2016
1 von 1

Wassergebührenbescheide

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird beauftragt dafür Sorge zu tragen, dass

- a) die Wassergebühren um mindestens 20 Prozent gesenkt werden,
- b) die Konzessionsabgabe in Höhe von 15 Prozent aus den Wassergebühren herausgerechnet wird und
- c) eine öffentliche Ausschreibung der Wasserversorgung erfolgt.

Begründung:

Erfolgt mündlich.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Jörg-Peter Bayer

Jörg-Peter Bayer
Stadtverordneter

Vorlage Nr. 101.17.1957

14. Januar 2016
1 von 2

"Kassel liebt dich" - Politik und Tanz im Kasseler Rathaus

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Jörg-Peter Bayer

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Schule, Jugend und Bildung

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Um zukünftig mehr Jugendliche für die Kasseler Lokalpolitik zu gewinnen, beantrage ich einen Prüfungsantrag für eine Veranstaltungsreihe nach dem Vorbild der Städte München (1) und Nürnberg (2). Es soll geprüft werden, inwieweit 16- bis 18-jährige Einwohner der Stadt mindestens einmal im Jahr unter Schirmherrschaft der Stadt bzw. des Oberbürgermeisters im Rathaus an einer festlichen Veranstaltung mit Tanz teilnehmen und parallel dazu Politik machen können.

Begründung:

Ziel der Veranstaltungen ist es, der Politikverdrossenheit unter jungen Erwachsenen entgegenzuwirken. Zuletzt wurde in mehreren Studien und Umfragen, z.B. der Shell-Studie und der Studierenden-Survey, nachgewiesen, dass junge Erwachsene sich immer weniger für Politik interessieren. Die Macher von „18.jetzt“ und „Nürnberg loves you“ wollen diesem Trend durch die Jungbürgerfeiern entgegenwirken, Politik sympathisch machen und Hemmschwellen abbauen. Die Stadt München schreibt, dass Jugendliche durch den „Rahmen ihrer eigenen Party- und Jugendkultur“ das Rathaus anders erleben und dadurch an die Stadtpolitik herangeführt werden und „spüren“ sollen, dass sie von der Lokalpolitik „wahr- und ernstgenommen“ werden. In den letzten Jahren nehmen immer mehr Jugendliche das Angebot der Stadt an. Das Feedback ist laut Angaben der Stadt München sehr positiv.

Auf mehrere Räume verteilt wird Musik und Tanz angeboten. Zeitgleich dazu gibt es Kurzfilme, Diskussionsrunden und viele Infoangebote. Zusätzlich wird auch den Jugendorganisationen der Parteien, den Bezirksvertretungen und der kommunalen Rats- und Ausschussarbeit die Möglichkeit gegeben, sich vorzustellen.

Die Verwaltung prüft, ob und inwieweit Jungbürgerfeiern wie in München und Nürnberg im Kasseler Rathaus angeboten werden können.

2 von 2

(1) <http://www.muenchen.de/veranstaltungen/event/6437.html>
<http://18jetzt.de>

(2) <http://www.nuernberg.de/internet/stadtportal/rathausclubbing.html>

Jörg-Peter Bayer
Stadtverordneter

Vorlage Nr. 101.17.1958

18. Januar 2016
1 von 5

**KVV Kasseler Verkehrs- und Versorgungs- GmbH (KVV)
Anteilverkauf der Netcom Kassel GmbH an die EAM Beteiligungen GmbH
Anteilserwerb der Netcom Kassel GmbH an der OR Network GmbH**

Berichtersteller/-in: Stadtkämmerer Christian Geselle

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Verkauf eines Geschäftsanteils an der Netcom Kassel Gesellschaft für Telekommunikation mbH (Netcom) in Höhe von 50 % des Stammkapitals zu einem Kaufpreis von 10 Mio. € (netto) an die EAM Beteiligungen GmbH (EAMB) wird nach Maßgabe des beigefügten Kauf- und Übertragungsvertrages (Anlage 1) zugestimmt.
2. Den Anpassungen des Gesellschaftsvertrages der Netcom wird nach Maßgabe des beigefügten Entwurfs (Anlage 2) zugestimmt.
3. Dem Erwerb eines Geschäftsanteils durch die Netcom an der OR Network GmbH in Höhe von 50 % des Stammkapitals zu einem Kaufpreis von 664.582,97 € (netto) von der EAM Beteiligungen GmbH wird nach Maßgabe des beigefügten Kauf- und Übertragungsvertrages (Anlage 3) zugestimmt.
4. Der Magistrat wird ermächtigt, die zur Umsetzung des Beschlusses erforderlichen Erklärungen in der jeweils rechtlich gebotenen Form rechtsverbindlich abzugeben. Die Ermächtigung umfasst auch die Vornahme etwaiger redaktioneller Ergänzungen, Änderungen, Streichungen oder Klarstellungen

Begründung:

Ausgangslage

Seit Übernahme der Vodafone-Anteile im Jahr 2013 hält die KVV 100% der Geschäftsanteile an der Netcom.

Im Zuge der Beteiligung der Städtische Werke AG an der EAM Energie GmbH (Stavo-Beschluss v. 21. Juli 2014 – Vorl.Nr. 101.17.1362) hat sich die KVV bereits dem Grunde nach verpflichtet, dass die EAM Beteiligungen GmbH (EAMB) eine Call-Option auf 50% der Geschäftsanteile an der Netcom erhält.

Voraussetzung für das Ausüben der Call-Option auf die Netcom-Anteile ist, dass über die ebenfalls vereinbarte Put-Option an den Anteilen der EAM Energie GmbH (EAME) eine Beteiligungsparität zwischen EAMB und der Städtische Werke Aktiengesellschaft (STW) hergestellt worden ist. Mit dem Ausüben der Put-Option werden von der EAMB 0,01% der Geschäftsanteile an der EAME an STW verkauft. Im Ergebnis halten dann STW und EAMB jeweils 50% an der EAME. Dieser Erhöhung des Geschäftsanteils der STW an der EAME (um 0,01 % zum Nennwert, hier 10 €uro) wurde im o.g. Stavo-Beschluss bereits zugestimmt.

Unter Beachtung der Bedingungen zur Put-Option kann die Call-Option auf die Netcom-Anteile bis zum 31.12.2016 jederzeit ausgeübt werden. Unabhängig vom Ausüben der Call-Option hat die EAMB das Recht erhalten, eine umfassende Due Diligence bei der Netcom durchzuführen. Dies umfasst die Pflicht von KVV und Netcom, unter Wahrung der Vertraulichkeit alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

Verhandlungen mit der EAM

Im Oktober 2014 hat die EAMB um Aufnahme von Gesprächen zur Bewertung der Netcom ersucht. Es wurde vereinbart, dass die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Strecker, Berger + Partner (sb+p) aus Kassel eine Unternehmensbewertung nach IDW S 1-Standard durchführt.

Angewendet auf die adjustierte und auf 20 Jahre ausgerollte Netcom-Planung hat der Gutachter schließlich einen indikativen Unternehmenswert von knapp über 20 Mio. Euro für das Gesamtunternehmen errechnet. Bezogen auf einen Veräußerungsanteil von 50% ergibt dies einen Anteilswert von etwas über 10 Mio. Euro.

Da es sich aus Sicht EAMB bei einer derartigen Betrachtung um künftige Verläufe eines ihr wenig bekannten Geschäftsfeldes über einen langen Zeitraum handelt, hat sich die EAMB schließlich auf eigene Kosten eine zweite Meinung bei der Unternehmensberatung Ernst & Young (EY) eingeholt. EY hat daraufhin das Geschäftsmodell der Netcom, den strategischen Fokus und die technologischen Entwicklungen untersucht.

Da die EAMB der Auftraggeber der Untersuchung war, gab es im Detail abweichende Auffassungen über wesentliche kaufpreisbildende Faktoren wie die künftige Absatzentwicklung.

Im Ergebnis wurden von EY das Geschäftsmodell der Netcom aber als insgesamt überzeugend und die überwiegenden Parameter der Planung als plausibel angesehen.

3 von 5

Da die Umsatzentwicklung wesentlichen Einfluss auf den Unternehmenswert und damit auf den Kaufpreis hat, wurde als Kompromiss eine von der künftigen Entwicklung abhängige Kaufpreisanpassung nach oben oder unten ins Spiel gebracht.

Die KVV hat daraufhin im Oktober 2015 einen entsprechenden Modellvorschlag für einen sogenannten „Besserungsschein“ erarbeitet. Dieser beruht auf folgenden Grundsätzen:

- Möglichst einfache und transparente Berechnung
- Faire Aufteilung von Chancen und Risiken für EAMB und KVV
- Ausschluss unrealistischer Kaufpreise nach oben und unten
- Laufzeitbegrenzung auf einen überschaubaren Zeitraum
- Laufzeit lang genug, um das Wachstum, auch wenn es verspätet kommt, abzubilden
- Keine Beeinflussung der operativen Geschäftsführung
- Vermeidung von Fehlsteuerungen, d.h. Modell muss komplementär zu den Ergebniszielen der Netcom sein
- Berücksichtigung des Zeitpunkts der Planabweichungen
- Weitgehender Ausschluss bilanzpolitischer Maßnahmen

Über die vorstehenden Grundsätze des Besserungsscheins wurde Einvernehmen zwischen EAMB und KVV hergestellt. Festzuhalten ist, dass die dem Besserungsschein folgende Kaufpreisanpassung Chancen eröffnet, da die KVV vom Geschäftsmodell der Netcom überzeugt ist.

Angebot EAM

Die EAM hat der KVV am 28.10.2015 ein Angebot über eine Beteiligung an der Netcom unterbreitet. Das Angebot wurde von der KVV geprüft und ist geeignet, auf dieser Basis eine Einigung herbeizuführen.

Nach dem endgültigen Verhandlungstand läuft die Einigung auf einen Kaufpreis von rund 10 Mio. Euro für 50% der Geschäftsanteile an der Netcom hinaus. Die EAMB wird in dem Zusammenhang ihren 50%-Anteil an der OR Network GmbH (ORN) zum Buchwert von rd. 0,7 Mio. Euro an die Netcom veräußern, sodass die Netcom dann 100% an der ORN hält. Dieser Vorgang ist für die Beteiligten erfolgsneutral, bündelt aber die Anteile bei der Netcom.

Die EAMB erhält ferner das Recht auf Gestellung eines Geschäftsführers. Dieser wird zu einem Viertel für die EAM tätig bleiben. Die Netcom trägt deshalb auch nur 75% der Personalkosten.

4 von 5

Anpassung des Gesellschaftsvertrages der Netcom

Im Rahmen des 100%-igen Geschäftsanteilserwerbs an der Netcom wurde seinerzeit der Gesellschaftsvertrag geändert und in Inhalt sowie Form den im Konzern der KVV üblichen Gesellschaftsverträgen angeglichen. Insofern spiegelt sich die bisherige Alleingeschafterstellung der KVV in dem bisherigen Gesellschaftsvertrag.

Mit der Veräußerung des hälftigen Geschäftsanteils der Netcom stellt die Erwerberin EAMB allerdings berechnigte Ansprüche an die inhaltliche Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrags, die zur Wahrung der jeweiligen Interessen mit beiderseitigen Kompromissen verhandelt wurden (s. Synopse mit Erläuterungen wichtiger Änderungen als Anlage 2).

In erster Linie ist dies umgesetzt durch die Zweiergeschäftsführung (jeweils ein Geschäftsführer entsendet von einem Gesellschafter) und die jeweils hälftige Verteilung der insgesamt 12 Aufsichtsratssitze. Die weiteren Anpassungen mit Bedeutsamkeit betreffen die Regelungen zur sog. Corporate Governance, d.h. hier zur Ausgestaltung und den Befugnissen der Organe Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung.

Bisher liegen die wesentlichen Entscheidungen im Gremium Aufsichtsrat und sehr untergeordnet im Gremium Gesellschafterversammlung.

Die EAMB sieht diese Verteilung entsprechend der unternehmerischen Verantwortung des Gesellschafters zwischen den Gremien genau umgekehrt.

Insofern lautet der Kompromiss auf eine ausgewogenere Kompetenzverteilung auf die Gremien Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung. Neu ist hiernach, dass die Gesellschafterversammlung über die Bestellung und Abberufung sowie die zugehörigen Dienstverträge bestimmt. Dies ist sinnvoll, da den beiden Gesellschaftern ein Entsendungsrecht mit Blick auf die Geschäftsführer zusteht. Zudem legt die Gesellschafterversammlung die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung fest. Das Zustimmungserfordernis zu Grundlagengeschäften verteilt sich zugunsten der Gesellschafterversammlung. Hervorzuheben ist, dass es dem Aufsichtsrat weiterhin obliegt, über die Gründung, den Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen der Netcom zu entscheiden. Gleiches gilt für die Aufnahme neuer oder die Veränderung bestehender Geschäftsfelder.

Weiter bleibt es bei der Kompetenz des Aufsichtsrats zur Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Bestellung der Abschlussprüfer. Neu ist, dass nach einer Zustimmung des Aufsichtsrats zum Wirtschaftsplan auch die Zustimmung der Gesellschafterversammlung erforderlich ist. Die Zustimmungskataloge der beiden Gremien sind nunmehr in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung enthalten.

5 von 5

Anzumerken ist, dass im Konsortialvertrag geregelt wurde, dass den Vorsitz sowohl im Aufsichtsrat, als auch in der Gesellschafterversammlung der Gesellschafter KVV für die ersten zwei Jahre bestimmt. Danach wechselt das Bestimmungsrecht für den Doppelvorsitz alle zwei Jahre zwischen den Gesellschaftern.

Die Aufsichtsräte hatten die Möglichkeit, das sehr umfangreiche Vertragskonvolut einzusehen.

Fazit

Die EAM ist bereits ein wichtiger strategischer Partner des KVV-Konzerns im Energievertrieb. Eine engere Zusammenarbeit auch auf dem Gebiet der Telekommunikation ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund des von der Netcom verfolgten Breitbandausbaus im Netzgebiet der EAM folgerichtig und konsequent. Mit der EAM als Partner erfolgt eine deutliche Stärkung der Wettbewerbsposition.

Das Ziel ist, die genannten Geschäftsanteile zum 01.04.2016 zu übertragen, wobei die wirtschaftlichen Wirkungen bereits zum 01.01.2016 eintreten sollen. Im Weiteren besteht noch der Vorbehalt einer positiv beschiedenen Fusionskontrolle durch das Bundeskartellamt.

Das gesamte Verfahren wurde durch die Kanzlei FRANZ Rechtsanwälte, Düsseldorf rechtlich begleitet.

Die Aufsichtsräte der KVV und der Netcom haben diesen Transaktionen bereits am 19. Dezember 2015 zugestimmt.

Der Magistrat hat dieser Vorlage in seiner Sitzung am 18. Januar 2016 zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Kauf- und Übertragungsvertrag

zwischen

Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH
Königstor 3-13, 34117 Kassel

- nachfolgend auch „**Verkäufer**“ - genannt -

und

EAM Beteiligungen GmbH
Monteverdistraße 2, 34131 Kassel

- nachfolgend auch „**Käufer**“ genannt -

- Verkäufer und Käufer nachfolgend einzeln und gemeinsam auch
„**Vertragspartei**“ bzw. „**Vertragsparteien**“ genannt -

§ 1

Rechts- und Beteiligungsverhältnisse

- 1.1 Netcom. Netcom Kassel Gesellschaft für Telekommunikation mbH (nachfolgend auch „**Netcom GmbH**“ oder „**Gesellschaft**“ genannt) ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Kassel und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRB 6713.
- 1.2 Stammkapital und Beteiligungsverhältnisse. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt insgesamt nominal EUR 26.000,00. Es ist ausweislich der letzten, zum elektronischen Handelsregister eingereichten Gesellschafterliste vom 20. März 2013 wie folgt eingeteilt:

Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH:

1 Geschäftsanteil (lfd. Nr. 1) im Nennbetrag von	EUR 6.550,00
1 Geschäftsanteil (lfd. Nr. 2) im Nennbetrag von	EUR 13.250,00
1 Geschäftsanteil (lfd. Nr. 3) im Nennbetrag von	EUR 6.200,00

Stammkapital insgesamt: EUR 26.000,00
=====

- 1.3 Keine Nachschusspflicht. Die vorgenannten Geschäftsanteile sind voll eingezahlt; eine Nachschusspflicht besteht nicht.

§ 2

Call-Option

- 2.1 Call-Option Netcom. In § 6.2 des Konsortialvertrages betreffend EAM Energie GmbH vom 9. Juli 2014 (UR-Nr. 520/2014 des Notars Albrecht Striegel, Kassel) - nachfolgend auch „**Konsortialvertrag**“ genannt - ist dem Käufer das Recht eingeräumt, Geschäftsanteile an der Netcom GmbH im Umfang von 50 % des Stammkapitals von dem Verkäufer zu erwerben („**Call-Option Netcom**“).

Die vorgenannte notarielle Urkunde, auf die hiermit verwiesen wird, hat bei Beurkundung in notariell beglaubigter Abschrift vorgelegen. Ihr Inhalt ist den Erschienenen bekannt, auf eine Verlesung und Beifügung wird allseits verzichtet.

- 2.2 Ausübung der Call-Option Netcom. Der Käufer erklärt hiermit die Ausübung der Call-Option Netcom. Der Verkäufer bestätigt hiermit die Wirksamkeit der Ausübung unabhängig von den Vorschriften des Konsortialvertrages. Für die Durchführung gelten die Bestimmungen des Konsortialvertrages, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart ist. Der Verkäufer wird die Städtische Werke Aktiengesellschaft gemäß § 6.4 des Konsortialvertrages von der Ausübung unterrichten.

§ 3

Teilung und Übertragung

- 3.1 Teilung. Zur Übertragung eines Geschäftsanteils im Nennbetrag von EUR 13.000,00 wird hiermit der in § 1.2 bezeichnete Geschäftsanteil mit der lfd. Nr. 2 im Nennbetrag von EUR 13.250,00 in einen ersten Geschäftsanteil (lfd. Nr. 4) im Nennbetrag von EUR 13.000,00, und in einen zweiten Geschäftsanteil (lfd. Nr. 5) im Nennbetrag von EUR 250,00, geteilt.
- 3.2 Übertragung. In Erfüllung seiner Verpflichtung aus § 6 des Konsortialvertrages und der Ausübungserklärung gemäß § 2.2 überträgt der Verkäufer hiermit an den Käufer unter den aufschiebenden Bedingungen gemäß § 6.1 sowie unter der weiteren aufschiebenden Bedingung vollständiger Zahlung des Kaufpreises gemäß § 4.1, nicht jedoch vor dem 1. April 2016, seinen in § 3.1 genannten Geschäftsanteil an der Gesellschaft mit der laufenden Nummer 4 im Nennbetrag von EUR 13.000,00.
- 3.3 Konditionen und wirtschaftliche Wirkung. Der Erwerb des Geschäftsanteils erfolgt zu den in § 6.5 des Konsortialvertrages vereinbarten Bedingungen mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2016, 0.00 Uhr.
- 3.4 Annahme der Übertragung. Der Käufer nimmt die vorgenannte Übertragung hiermit an.
- 3.5 Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Die Zustimmung der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft zur Teilung des Geschäftsanteils liegt vor und ist als **Anlage 3.5** beigefügt. Eine Zustimmung der Gesellschafterversammlung zur Übertragung von Geschäftsanteilen ist nach dem derzeit geltenden Gesellschaftsvertrag nicht erforderlich, wurde aber vorsorglich eingeholt und ist in **Anlage 3.5** mit enthalten.

- 3.6 Beteiligungsverhältnisse nach Durchführung. Nach Durchführung dieses Vertrages sind die Vertragsparteien am Stammkapital der Gesellschaft wie folgt beteiligt:

Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH:

1 Geschäftsanteil (lfd. Nr. 1) im Nennbetrag von	EUR 6.550,00
1 Geschäftsanteil (lfd. Nr. 3) im Nennbetrag von	EUR 6.200,00
1 Geschäftsanteil (lfd. Nr. 5) im Nennbetrag von	EUR 250,00

EAM Beteiligungen GmbH:

1 Geschäftsanteil (lfd. Nr. 4) im Nennbetrag von	EUR 13.000,00
--	---------------

Stammkapital insgesamt: EUR 26.000,00

=====

§ 4

Kaufpreis und Kaufpreisanpassung

- 4.1 Kaufpreis. Der Kaufpreis für den Geschäftsanteil wird nicht nach § 6.5.2 des Konsortialvertrages ermittelt, sondern beträgt EUR 10.000.000,00 („**Kaufpreis**“).
- 4.2 Fälligkeit des Kaufpreises; Bestätigung. Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar innerhalb eines Monats nach Eintritt aller aufschiebenden Bedingungen gemäß § 6.1, nicht jedoch vor dem 1. April 2016 und nicht bevor eine entsprechende Rechnung durch den Verkäufer erteilt wurde. Die Vertragsparteien haben den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen sowie die Zahlung des Kaufpreises wechselseitig und gegenüber dem beurkundenden Notar zu bestätigen. Der beurkundende Notar ist berechtigt, diese Bestätigung des Eintritts aller aufschiebenden Bedingungen auch bei dem geplanten Erwerb von Geschäftsanteilen an der OR Network GmbH durch die Gesellschaft zu verwenden und den Vertragsparteien des betreffenden Kauf- und Übertragungsvertrages mitzuteilen. Der beurkundende Notar wird die Bestätigungen ferner als Nachweis des Bedingungseintritts zu dieser Urkunde nehmen und sodann die Gesellschafterliste im Handelsregister aktualisieren.

4.3 Kaufpreisanpassung.

4.3.1 Der Kaufpreis wird anhand der künftigen EBITDA-Ergebnisse der Gesellschaft angepasst, wenn diese gegenüber der sogenannten Bankenplanung (Dokumentation zur Unternehmensplanung 2015 bis 2035) in einem Referenzzeitraum von sechs Geschäftsjahren, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2016, abweichen. Eine Verringerung des Kaufpreises erfolgt jedoch maximal um EUR 4.700.000,00 auf einen Kaufpreis von EUR 5.300.000,00, und eine Erhöhung erfolgt maximal um EUR 4.000.000,00 auf einen Kaufpreis von EUR 14.000.000,00. Der Mechanismus für eine Kaufpreisanpassung ergibt sich im einzelnen aus **Anlage 4.3.1.**

4.3.2 Eine Kaufpreisanpassung erfolgt gemäß **Anlage 4.3.1** mit wirtschaftlicher Wirkung zu den Stichtagen 31. Dezember 2019 (Stichtag 1) und 31. Dezember 2021 (Stichtag 2). Etwaige Anpassungsbeträge sind jeweils am 30. Juni des auf den jeweiligen Stichtag folgenden Kalenderjahres zur Zahlung fällig und ab Fälligkeit mit 3 %-Punkten über dem Dreimonats-Euribor (360 Zinstage) p.a. zu verzinsen.

4.3.3 Eine Kaufpreisanpassung erfolgt nach dieser Regelung und unter Berücksichtigung der ergänzenden Bestimmungen in Ziffer 6 der **Anlage 4.3.1** unabhängig davon, ob das Infrastrukturprojekt „NGA/Nordcluster“ umgesetzt wird und unabhängig davon, ob Netcom die Providerrolle für dieses Projekt tatsächlich ausführt.

4.4 Umsatzsteuer. Der Verkäufer verzichtet hiermit auf die Steuerfreiheit nach § 4 Nr. 8 f UStG gemäß § 9 UStG, so dass der Kaufpreis gemäß § 4.1 und eine etwaige Kaufpreisanpassung gemäß § 4.3 zuzüglich Umsatzsteuer zu verstehen ist. Der Verkäufer wird dem Käufer demgemäß eine die Umsatzsteuer ausweisende Rechnung ausstellen.

§ 5

Sonstige Bestimmungen für den Verkauf und die Übertragung

Für den Verkauf und die Übertragung des Geschäftsanteils gelten im Übrigen die Bestimmungen in § 6.5 des Konsortialvertrages, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmt ist.

§ 6 Aufschiebende Bedingungen

- 6.1 Aufschiebende Bedingungen. Die Wirksamkeit dieses Vertrages, namentlich der Erwerb des Geschäftsanteils an der Gesellschaft durch den Käufer, steht unter folgenden aufschiebenden Bedingungen:
- 6.1.1 Zustimmung der Aufsichtsräte der EAM Verwaltungs-GmbH sowie der Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH;
 - 6.1.2 Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel;
 - 6.1.3 Freigabe des Zusammenschlussvorhabens durch das Bundeskartellamt. Diese Bedingung gilt als eingetreten, wenn das Bundeskartellamt
 - (i) den beabsichtigten Erwerb auf eine Anmeldung zur Zusammenschlusskontrolle hin aufgrund einer sogenannten „Phase-1“-Prüfung oder eines vergleichbaren Verfahrens freigegeben bzw. mit verfahrensbeendender Wirkung mitgeteilt hat, dass die Voraussetzungen für eine Untersagung nicht vorliegen, oder
 - (ii) die erste Prüffrist verstrichen ist, ohne dass das Bundeskartellamt den Erwerb untersagt oder die Durchführung einer vertieften oder sogenannten „Phase-2“-Prüfung wirksam eingeleitet hat, oder eine Fristverlängerung insbesondere durch Vereinbarung, aufgrund des Angebots von Bedingungen oder Auflagen oder infolge eines Auskunftsersuchens oder eines ähnlichen Ereignisses von Gesetzes wegen in Kraft getreten ist, oder
 - (iii) den beabsichtigten Erwerb in der sogenannten „Phase-2“-Prüfung oder einem vergleichbaren Verfahren der vertieften Prüfung freigegeben hat, oder
 - (iv) eine für eine sogenannte „Phase-2“-Prüfung vorgesehene Frist verstrichen ist, ohne dass das Bundeskartellamt den Erwerb untersagt hat oder eine Fristverlängerung insbesondere durch Vereinbarung, aufgrund des Angebots von Bedingungen oder Auflagen oder infolge eines Auskunftsersuchens oder eines ähnlichen Ereignisses von Gesetzes wegen in Kraft getreten ist, oder

- (v) eine in Kraft getretene verlängerte Frist abgelaufen ist, ohne dass eines der vorgenannten Ereignisse eingetreten ist.
- 6.2 Unterrichtungspflicht der Vertragsparteien. Die Vertragsparteien werden sich über den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen jeweils unverzüglich nach deren jeweiligem Eintritt unterrichten.
- 6.3 Anmeldung bei dem Bundeskartellamt. Der Käufer wird den in diesem Vertrag vereinbarten Zusammenschluss in Abstimmung mit dem Verkäufer bei den zuständigen Kartellbehörden anmelden. Der Verkäufer wird die Gesellschaft veranlassen, dem Käufer (oder, soweit erforderlich, nur den mit der Anmeldung beauftragten Anwälten) alle Unterlagen und sonstigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die notwendig sind, um die fusionskontrollrechtliche Anmeldung vorzubereiten oder zu ergänzen, die von dem Bundeskartellamt ausdrücklich erbeten werden oder die sonst als sachdienlich für einen erfolgreichen Abschluss der Zusammenschlusskontrollverfahren anzusehen sind. Keine Vertragspartei darf mit dem Bundeskartellamt eine Fristverlängerung ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Vertragspartei vereinbaren.
- 6.4 Verfahren bei Bedingungen oder Auflagen des Bundeskartellamts. Sofern und soweit das Bundeskartellamt die Erteilung der Freigabe des in diesem Vertrag vereinbarten Zusammenschlusses von Bedingungen oder Auflagen abhängig macht, die von einer Vertragspartei oder einem mit einer Vertragspartei verbundenen Unternehmen oder der Gesellschaft zu erfüllen sind, werden die Vertragsparteien prüfen und gemeinsam erörtern, ob sie einer solchen Auflage oder Bedingung nachkommen können. Keine Vertragspartei ist verpflichtet, Bedingungen oder Auflagen zu akzeptieren, diese zu erfüllen oder deren Erfüllung sicherzustellen.
- 6.5 Verfahren bei Untersagung. Sofern und soweit das Bundeskartellamt den in diesem Vertrag vereinbarten Zusammenschluss untersagt, sind beide Vertragsparteien berechtigt, aber nicht verpflichtet, Rechtsmittel gegen die Untersagung einzulegen. Das Rücktrittsrecht gemäß § 6.6 bleibt unberührt.
- 6.6 Ablaufdatum; Rücktrittsrecht. Die Vertragsparteien werden sich nach besten Kräften bemühen, dafür zu sorgen, dass die Vollzugsbedingungen so bald wie möglich, spätestens jedoch bis zum 31. Dezember 2016 eintreten. Sollten die Vollzugsbedingungen nicht bis zu dem vorgenannten Zeitpunkt eingetreten sein, ist eine jede Vertragspartei jeweils berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutre-

ten. Der Rücktritt hat durch schriftliche Erklärung gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei zu erfolgen. Ein Recht zum Rücktritt besteht nicht, (i) wenn die Vertragspartei, die den Rücktritt erklärt, eine ihr im Zusammenhang mit der Herbeiführung einer Vollzugsbedingung obliegende Pflicht verletzt und die betreffende Vollzugsbedingung deshalb nicht bis zu dem vorgenannten Datum eintritt, oder (ii) wenn der zum Rücktritt berechtigende Umstand vor der Erklärung des Rücktritts geheilt wurde oder (iii) nach durchgeführtem Erwerb der Geschäftsanteile. Im Fall des Rücktritts entfallen alle Verpflichtungen zwischen den Vertragsparteien aus und im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung, ihrer Vorbereitung und ihrer Durchführung. Etwaige Ansprüche aus dem Konsortialvertrag bleiben unberührt.

§ 7

Kosten der Beurkundung dieses Vertrages

Die mit diesem Vertrag verbundenen notariellen Kosten tragen der Verkäufer einerseits und der Käufer andererseits je zur Hälfte (§ 21.2 des Konsortialvertrages).

§ 8

Geltung des Konsortialvertrages

Soweit nicht in diesem Vertrag etwas Abweichendes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Konsortialvertrages auch für diesen Vertrag.

* * *

	Bisheriger Gesellschaftsvertrag	Neuer Gesellschaftsvertrag	Erläuterungen zu <u>wichtigen</u> Änderungen
§ 1	<p style="text-align: center;">§ 1 Firma und Sitz der Gesellschaft</p> <p>1. Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Sie führt die</p> <p>Firma Netcom Kassel Gesellschaft für Telekommunikation mbH</p> <p>2. Der Sitz der Gesellschaft ist Kassel.</p>	<p style="text-align: center;">§ 1 Firma und Sitz der Gesellschaft</p> <p>1. Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Sie führt die</p> <p>Firma Netcom Kassel Gesellschaft für Telekommunikation mbH.</p> <p>2. Der Sitz der Gesellschaft ist Kassel.</p>	
§ 2	<p style="text-align: center;">§ 2 Gegenstand des Unternehmens</p> <p>1. Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von Telekommunikationsdienstleistungen in eigenen und fremden Netzen zur Versorgung von öffentlichen Einrichtungen, Gewerbetreibenden und privaten Haushalten.</p> <p>2. Innerhalb dieser Grenzen ist die Gesellschaft zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich erscheinen, dazu gehört auch die Verwertung von Produkten, die bei der Tätigkeit der Gesellschaft nach Abs. 1 entstehen und die Beratung anderer Unternehmen auf Grund der gesammelten Erfahrungen.</p> <p>3. Die Gesellschaft kann sich an Unternehmen, die Ihren Zwecken dienen oder förderlich sind, in jeder gesetzlich zulässigen Form be-</p>	<p style="text-align: center;">§ 2 Gegenstand des Unternehmens</p> <p>1. Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von Telekommunikationsdienstleistungen in eigenen und fremden Netzen zur Versorgung von öffentlichen Einrichtungen, Gewerbetreibenden und privaten Haushalten.</p> <p>2. Innerhalb dieser Grenzen ist die Gesellschaft zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich erscheinen, dazu gehört auch die Verwertung von Produkten, die bei der Tätigkeit der Gesellschaft nach Abs. 1 entstehen und die Beratung anderer Unternehmen auf Grund der gesammelten Erfahrungen.</p> <p>3. Die Gesellschaft kann sich an Unternehmen, die Ihren Zwecken dienen oder förderlich sind, in jeder gesetzlich</p>	

	teiligen oder solche Unternehmen erwerben oder errichten. Insbesondere kann sich die Gesellschaft zur Erfüllung Ihrer Aufgaben anderer Gesellschaften bedienen.	zulässigen Form beteiligen oder solche Unternehmen erwerben oder errichten. Insbesondere kann sich die Gesellschaft zur Erfüllung Ihrer Aufgaben anderer Gesellschaften bedienen.	
§ 3	<p style="text-align: center;">§ 3 Bekanntmachungen</p> <p>Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger.</p>	<p style="text-align: center;">§ 3 Bekanntmachungen</p> <p>Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im Bundesanzeiger.</p>	Streichung „elektronischen“, da die Bekanntmachung obligatorisch im (elektronischen) Bundesanzeiger
§ 4	<p style="text-align: center;">§ 4 Dauer der Gesellschaft/Geschäftsjahr</p> <p>1. Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.</p> <p>2. Das Geschäftsjahr beginnt am 01. April 2013 und endet am 31. März 2014. Darauf folgt ein Rumpfgeschäftsjahr vom 01. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014. Danach ist das Geschäftsjahr das Kalenderjahr.</p>	<p style="text-align: center;">§ 4 Dauer der Gesellschaft/Geschäftsjahr</p> <p>1. Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.</p> <p>2. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.</p>	Der Kalenderjahresrhythmus ist nunmehr erreicht
§ 5	<p style="text-align: center;">§ 5 Stammkapital</p> <p>1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 26.000,00 EUR (in Worten: EURO sechszwanzigtausend).</p> <p>2. Es können andere Gesellschafter aufgenommen werden.</p>	<p style="text-align: center;">§ 5 Stammkapital</p> <p>Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 26.000,00 (in Worten: EURO sechszwanzigtausend).</p>	Streichung, da Aufnahme neuer Gesellschafter ehemals in der Entscheidungsbefugnis der Gesellschafter liegt
§ 6	<p style="text-align: center;">§ 6 Gesellschaftsorgane</p> <p>Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsfüh-</p>	<p style="text-align: center;">§ 6 Gesellschaftsorgane</p> <p>Die Organe der Gesellschaft sind die</p>	

	<p>rung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung.</p>	<p>Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung.</p>	
§ 7	<p style="text-align: center;">§ 7 Geschäftsführung/Vertretung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. 2. Die Geschäftsführer/innen werden von der Gesellschafterversammlung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren bestellt und abberufen. Der Gesellschafterbeschluss nach Satz 1 bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates. Wiederholte Bestellung ist zulässig. 3. Hat die Gesellschaft mehrere Geschäftsführer, so wird sie durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die Gesellschaft allein. Die Gesellschafterversammlung kann einzelnen oder mehreren Geschäftsführern Einzelvertretungsberechtigung erteilen und sie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien. 	<p style="text-align: center;">§ 7 Geschäftsführung/Vertretung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. 2. EAM Beteiligungen GmbH und die Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH sind berechtigt, jeweils einen Geschäftsführer zu entsenden und diesen jederzeit abzurufen. Die Entsendung erfolgt durch Erklärung gegenüber dem jeweils anderen Gesellschafter. Der jeweils andere Gesellschafter kann der Entsendung nur widersprechen (mit der Folge, dass die Entsendung dieser Person zu unterbleiben hat), wenn ein In der Person des Geschäftsführers liegender wichtiger Grund vorliegt. 3. Im Übrigen werden Geschäftsführer von der Gesellschafterversammlung bestellt und abberufen. 4. Die Gesellschaft wird durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die Gesellschaft allein. 5. Die Gesellschafterversammlung kann einzelnen oder mehreren Geschäftsführ- 	<p>Gemäß Konsortialvertrag haben die gleichberechtigten Gesellschafter KVV und EAMB jeweils das Recht, einen Geschäftsführer in die Netcom Geschäftsführung zu entsenden</p> <p>Die organschaftliche Bestellung und Abberufung obliegt der Gesellschafterversammlung und folgt dem Entsendungsrecht der jeweiligen Gesellschafter.</p>

	<p>4. Die Geschäftsführer führen die Geschäfte nach Maßgabe des Gesetzes, dieses Gesellschaftsvertrages und der Beschlüsse der Gesellschaftsversammlung.</p> <p>5. Die Geschäftsführer bedürfen zu Geschäften, die in der Geschäftsordnung oder durch die Gesellschaftsversammlung im Einzelfall oder allgemein bestimmt werden, der vorherige Zustimmung durch Gesellschaftsbeschluss. Dies gilt auch für die in diesem Gesellschaftsvertrag festgelegten zustimmungsbedürftigen Geschäfte seitens des Aufsichtsrats.</p>	<p>ern Einzelvertretungsberechtigung erteilen und/oder sie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien. Im Fall von Absatz 2 steht dieses Recht dem jeweils entsendenden Gesellschafter für den von ihm entsandten Geschäftsführer zu. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gilt als widerrufen, wenn ein Gesellschafter einen solchen Widerruf verlangt und dies dem anderen Gesellschafter und dem Geschäftsführer mitteilt.</p> <p>6. Die Geschäftsführer führen die Geschäfte nach Maßgabe des Gesetzes, dieses Gesellschaftsvertrages und der Beschlüsse der Gesellschaftsversammlung.</p> <p>7. Die Gesellschafterversammlung beschließt über die Dienstverträge der Geschäftsführer.</p> <p>8. Die Geschäftsführer bedürfen zu Geschäften, die in der Geschäftsordnung oder durch die Gesellschaftsversammlung im Einzelfall oder allgemein bestimmt werden, der vorherigen Zustimmung durch Gesellschaftsbeschluss.</p> <p>9. Die Gesellschafterversammlung kann widerruflich ihre Einwilligung zu bestimmten Arten von Geschäften, die ihrer Zustimmung bedürfen, allgemein oder unter der Voraussetzung geben,</p>	<p>Annex zur organschaftlichen Bestellung durch die Gesellschafterversammlung</p> <p>Klarstellung durch Streichung, dass nach einem Aufsichtsratsbeschluss grds. kein Gesellschafterbeschluss mehr erforderlich ist (Ausnahme: Wirtschaftsplan)</p> <p>Diese Regelung gibt der Gesellschafterversammlung die Möglichkeit, der Geschäftsführung in engen Grenzen Befugnisse zu erteilen. Dies kann zur Handlungsfähigkeit im Telekommunikationsmarkt erforderlich sein.</p>
--	--	--	--

		<p>dass bei den einzelnen Geschäften die von ihr festgelegten Bedingungen erfüllt sind. Sie kann insbesondere für die Übertragung von Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens Generalzustimmungen nach festgesetzten Kriterien erteilen. Die Gesellschafterversammlung kann darüber hinaus im Einzelfall Geschäfte und Maßnahmen von ihrer Zustimmung abhängig machen, auch soweit sie nicht von dem Zustimmungskatalog umfasst sind.</p> <p>10. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für die Liquidatoren der Gesellschaft im Falle ihrer Auflösung.</p>	
§ 8	<p style="text-align: center;">§ 8 Aufsichtsrat</p> <p>Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat zu bilden, dessen Rechte und Pflichten sich nach den nachfolgenden Vorschriften richten.</p>	<p style="text-align: center;">§ 8 Aufsichtsrat</p> <p>Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat zu bilden, dessen Rechte und Pflichten sich nach den nachfolgenden Vorschriften richten.</p>	
§ 9	<p style="text-align: center;">§ 9 Zusammensetzung und Amtsdauer des Aufsichtsrates</p> <p>1. Der Aufsichtsrat besteht aus 12 Mitgliedern.</p> <p>2. Die Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH entsendet sechs Mitglieder. Der Magistrat der Stadt Kassel entsendet sechs Mitglieder, von denen der bzw. die Oberbürgermeister/-in der Stadt</p>	<p style="text-align: center;">§ 9 Zusammensetzung und Amtsdauer des Aufsichtsrates</p> <p>1. Der Aufsichtsrat besteht aus 12 Mitgliedern.</p> <p>2. Die Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH entsendet sechs Mitglieder, und die EAM Beteiligungen GmbH entsendet ebenfalls sechs Mitglieder.</p>	<p>Die paritätische Besetzung des Aufsichtsrats mit KVV- und EAME-Vorschlägen folgt der 50/50-Beteiligung; gemäß Hess. Gemeindevirtschaftsrecht wird mindestens der/die Oberbürgermeister/-in entsendet (und gemäß Konsortialvertrag alle zwei Jahre alternierend den Vorsitz übernehmen)</p>

	<p>Kassel und der bzw. die Dezernent/-in mit dem Geschäftsbereich „Beteiligungen“ der Stadt Kassel jeweils kraft Amtes zu entsenden sind.</p> <p>3. Für die Amtszeit hinsichtlich der von der Stadt Kassel entsendeten Aufsichtsratsmitglieder gilt die für die Stadtverordneten der Stadt Kassel gesetzlich bestimmte Wahlzeit entsprechend. Die Amtszeit endet für alle Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Schluss der ersten Gesellschafterversammlung nach der jeweiligen Neuwahl zur Stadtverordnetenversammlung.</p> <p>4. Ein Aufsichtsratsmitglied kann vor Ablauf seiner Amtszeit durch den Entsendungsberechtigten abberufen werden. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes oder bei Wegfall der Voraussetzungen des Entsendungsrechtes kann ein Aufsichtsratsmitglied auch durch die Gesellschaftsversammlung abberufen werden.</p> <p>5. Jedes Mitglied des Aufsichtsrates kann durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gesellschaft sein Amt unter Einhaltung einer vier</p>	<p>Der jeweils andere Gesellschafter kann der Bestellung eines Aufsichtsratsmitglieds nur dann widersprechen (mit der Folge, dass die Entsendung zu unterbleiben hat), wenn ein in der Person des Entsandten liegender wichtiger Grund vorliegt.</p> <p>3. Für die Amtszeit der nach Ziffer 2 Satz 2 entsandten Vertreter der Stadt Kassel gilt die für sie gesetzlich bestimmte Wahlzeit entsprechend.</p> <p>4. Die übrigen, von der Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH sowie von EAM Beteiligungen GmbH entsandten Mitglieder des Aufsichtsrats werden für eine Amtszeit bis zum Ablauf der ordentlichen Gesellschafterversammlung entsandt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit beschließt, soweit der jeweils Entsendungsberechtigte keine kürzere Amtszeit festsetzt. Das Jahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet.</p> <p>5. Ein Aufsichtsratsmitglied kann vor Ablauf seiner Amtszeit durch den Entsendungsberechtigten jederzeit abberufen werden. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes oder bei Wegfall der Voraussetzungen des Entsendungsrechtes kann ein Aufsichtsratsmitglied auch durch die Gesellschaftsversammlung abberufen werden.</p> <p>6. Jedes Mitglied des Aufsichtsrates kann durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gesellschaft sein Amt unter Einhal-</p>	
--	---	---	--

	<p>wöchigen Frist niederlegen. Eine Niederlegung mit sofortiger Wirkung ist nur aus wichtigem Grund zulässig.</p> <p>6. Scheidet ein Mitglied des Aufsichtsrates vor Ablauf der im Abs. 1 bestimmten Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus, so wird der Aufsichtsrat nach Abs. 2 ergänzt. Das neue Mitglied tritt für die Dauer der restlichen Amtszeit an die Stelle des ausgeschiedenen.</p> <p>7. Auf den Aufsichtsrat der Gesellschaft finden die Bestimmungen des AktG über Aufsichtsräte mit Ausnahme der §§ 90 Abs. 3 bis 5, 100 Abs. 1 und 2 Nr. 2, 105, 110 Abs. 1 und 2, 111, 114, 115 Abs. 1 bis 3, 116, 170 und 171 AktG keine Anwendung.</p>	<p>tung einer vierwöchigen Frist niederlegen. Eine Niederlegung mit sofortiger Wirkung ist nur aus wichtigem Grund zulässig.</p> <p>7. Scheidet ein Mitglied des Aufsichtsrates vor Ablauf der im Abs. 1 bestimmten Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus, so wird der Aufsichtsrat nach Abs. 2 ergänzt. Das neue Mitglied tritt für die Dauer der restlichen Amtszeit an die Stelle des ausgeschiedenen, soweit der jeweils Entsendungsberechtigte nichts Abweichendes bestimmt.</p> <p>8. Auf den Aufsichtsrat der Gesellschaft finden die Bestimmungen des AktG über Aufsichtsräte mit Ausnahme der §§ 90 Abs. 3 bis 5, 100 Abs. 1 und 2 Nr. 2, 105, 110 Abs. 1 und 2, 111 Abs. 4, 114, 115 Abs. 1 bis 3, 116, 170 und 171 AktG keine Anwendung.</p>	
§ 10	<p style="text-align: center;">§ 10 Vorsitz des Aufsichtsrates</p> <p>1. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates ist der bzw. die vom Magistrat entsendete Oberbürgermeister/-in der Stadt Kassel. Ein Stellvertreter wird in offener Abstimmung vom Aufsichtsrat aus seiner Mitte gewählt.</p> <p>2. Scheidet der Vorsitzende oder sein Stellvertreter vor Ablauf der Amtszeit aus, so hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Ersatzwahl für die restliche Amtszeit des Ausgeschiedenen vorzunehmen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 10 Vorsitz des Aufsichtsrates</p> <p>1. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates und sein Stellvertreter wird von den Gesellschaftern bestimmt, wobei der Vorsitz alle zwei Jahre zwischen einem von der Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH und einem von EAM Beteiligungen GmbH entsandten Aufsichtsratsmitglied wechselt, beginnend im Jahre 2016 mit der Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH. Derjenige Gesellschafter, der nicht den Vorsitzenden stellt, stellt in diesem Zeitraum jeweils den Stellvertreter.</p>	Folgeanpassung aufgrund § 9

	<p>3. Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrates ist eine Niederschrift anzufertigen.</p>	<p>2. Scheidet der Vorsitzende oder sein Stellvertreter vor Ablauf der Amtszeit aus, so haben die Gesellschafter unverzüglich eine Ersatzbestellung für die restliche Amtszeit des Ausgeschiedenen vorzunehmen unter Beachtung der Grundsätze nach Absatz 1.</p> <p>3. Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrates ist eine Niederschrift anzufertigen.</p>	
§ 11	<p style="text-align: center;">§ 11 Einberufung des Aufsichtsrates</p> <p>1. Der Vorsitzende oder im Falle seiner Verhinderung der Stellvertreter beruft den Aufsichtsrat ein, so oft es die Geschäfte erfordern oder wenn es von der Geschäftsführung oder einem Aufsichtsratsmitglied beantragt wird.</p> <p>2. Der Aufsichtsrat ist schriftlich unter Mitteilung der Tagesordnung mit einer Frist von 2 Wochen einzuberufen. In dringenden Fällen kann eine andere Form der Einberufung und eine kürzere Frist durch den/die Vorsitzende(n) gewählt werden.</p> <p>3. Die Geschäftsführung nimmt an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, sofern der Aufsichtsrat nicht im Einzelfall etwas anderes bestimmt.</p>	<p style="text-align: center;">§ 11 Einberufung des Aufsichtsrates</p> <p>1. Der Vorsitzende oder im Falle seiner Verhinderung der Stellvertreter beruft den Aufsichtsrat ein, so oft es die Geschäfte erfordern oder wenn es von der Geschäftsführung oder einem Aufsichtsratsmitglied beantragt wird.</p> <p>2. Der Aufsichtsrat ist schriftlich unter Mitteilung der Tagesordnung mit einer Frist von 2 Wochen einzuberufen. In dringenden Fällen kann eine andere Form der Einberufung und eine kürzere Frist durch den/die Vorsitzende(n) gewählt werden.</p> <p>3. Die Geschäftsführung nimmt an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, sofern der Aufsichtsrat nicht im Einzelfall etwas anderes bestimmt.</p>	
§ 12	<p style="text-align: center;">§ 12 Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung des Aufsichtsrates</p>	<p style="text-align: center;">§ 12 Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung des Aufsichtsrates</p>	

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen sind und mindestens die Hälfte der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Als an der Beschlussfassung teilnehmend gelten auch die Mitglieder, die durch ein anderes Aufsichtsratsmitglied schriftliche Stimmabgaben überreichen lassen. 2. Das Abstimmungsverfahren (Beschlussfassung) schlägt der Vorsitzende der Sitzung vor. 3. Die Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst. Stimmenenthaltungen werden bei Feststellung der abgegebenen Stimmen nicht berücksichtigt. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. 4. In eiligen oder einfachen Fällen können Beschlüsse auch auf schriftlichem, telegrafischem und fernmündlichem Wege gefasst werden, wenn kein Mitglied des Aufsichtsrates diesem Verfahren widerspricht oder diesem Verfahren mit Mehrheitsbeschluss in einer Aufsichtsratssitzung zugestimmt wurde. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen sind und mindestens die Hälfte der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Als an der Beschlussfassung teilnehmend gelten auch die Mitglieder, die durch ein anderes Aufsichtsratsmitglied schriftliche Stimmabgaben überreichen lassen. 2. Das Abstimmungsverfahren (Beschlussfassung) schlägt der Vorsitzende der Sitzung vor. 3. Die Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst. Stimmenenthaltungen werden bei Feststellung der abgegebenen Stimmen nicht berücksichtigt. Der Vorsitzende hat bei Stimmengleichheit kein Zweitstimmrecht. 4. Kommt es im Aufsichtsrat der Gesellschaft nicht zu einer Beschlussfassung mit der erforderlichen Mehrheit, hat der Aufsichtsratsvorsitzende die Angelegenheit unverzüglich den Gesellschaftern vorzulegen. Jeder Gesellschafter ist so dann berechtigt, eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, in der der Sachverhalt behandelt wird. Das Recht der Geschäftsführung, eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, bleibt unberührt. 5. Beschlüsse des Aufsichtsrats können auch auf schriftlichem Wege, per Telefax oder Email, fernmündlich (auch durch Konferenzschaltung oder Videokonferenz) oder im kombinierten Verfahren 	<p>Der Vorsitzende hat kein Doppelstimmrecht bei einer Pattsituation; die Gesellschafterversammlung entscheidet sodann.</p>
--	---	--	---

	<p>5. Über die Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrates ist eine Niederschrift anzufertigen, die vom Vorsitzenden bzw. seinem Stellvertreter zu unterzeichnen und an die Mitglieder des Aufsichtsrates zu versenden ist.</p>	<p>6. Über die Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrates ist eine Niederschrift anzufertigen, die vom Vorsitzenden bzw. seinem Stellvertreter zu unterzeichnen und an die Mitglieder des Aufsichtsrates zu versenden ist.</p>	
§ 13	<p style="text-align: center;">§ 13 Aufgaben des Aufsichtsrates</p> <p>1. Der Aufsichtsrat bestimmt die Verteilung der Geschäfte auf die Mitglieder der Geschäftsführung und erlässt die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung.</p> <p>2. Der Aufsichtsrat überwacht entsprechend den Bestimmungen des § 111 AktG die Tätigkeit der Geschäftsführung.</p> <p>3. Der Aufsichtsrat kann sich zur Vorbereitung seiner Entscheidungen des Revisionsamtes der Stadt Kassel bedienen.</p> <p>4. Der Aufsichtsrat nimmt den Jahresabschluss und den Lagebericht entgegen, prüft und stellt diese fest.</p> <p>5. Der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen:</p> <p style="margin-left: 40px;">5.1 die Feststellung des Wirtschafts- und Finanzplanes sowie des Stellenplanes</p> <p style="margin-left: 40px;">5.2 Grundsatzfragen der Unternehmens-</p>	<p style="text-align: center;">§ 13 Aufgaben des Aufsichtsrates</p> <p>1. Der Aufsichtsrat überwacht entsprechend den Bestimmungen des § 111 Abs. 1 bis 3 und 5 AktG die Tätigkeit der Geschäftsführung.</p> <p>2. Der Aufsichtsrat bestellt den Abschlussprüfer.</p> <p>3. Der Aufsichtsrat nimmt den Jahresabschluss und den Lagebericht entgegen, prüft und stellt diese fest.</p> <p>4. Der Aufsichtsrat beschließt über zu stimmungspflichtige Maßnahmen und Geschäfte der Geschäftsführung, die in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung einer Aufsichtsratszustimmung unterliegen.</p>	<p>Die Gesellschafterversammlung erlässt nunmehr die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung einschließlich des Geschäftsverteilungsplans (s. § 17.1.3)</p> <p>Das Revisionsamt der Stadt Kassel ist im obligatorischen Verteiler der Aufsichtsratsunterlagen; im Übrigen können sich die KVV/Stadt-Kassel-Vertreter immer des Revisionsamtes der Stadt Kassel bedienen; weiter gelten die Prüfbefugnisse gemäß Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG)</p> <p>Der Zustimmungskatalog ist nunmehr in die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung überführt (s. Anlage)</p>

	<p>politik, insbesondere Aufnahme, Erweiterung, Verringerung oder Aufgabe von Geschäftsfeldern</p> <p>5.3 Erwerb und Veräußerung von Unternehmen und wesentlichen Beteiligungen</p> <p>5.4 Abschluss, Kündigung und Aufhebung von Interessengemeinschaften von wesentlicher Bedeutung und Unternehmensverträgen</p> <p>5.5 Übernahme von Bürgschaften, Abschluss von Gewährverträgen, Bestellungen sonstiger Sicherheiten für andere sowie solche Rechtsgeschäfte, die den vorgenannten wirtschaftlich gleichkommen, soweit ein vom Aufsichtsrat festzusetzender Betrag überschritten wird</p> <p>5.6 Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken und sonstigen dinglichen Rechten, wenn der Wert des Geschäftes Euro 500.000,00 übersteigt</p> <p>5.7 Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern und Prokuristen</p> <p>5.8 Verträge über die Ausführung von Bauten und Anlagen, wenn der Wert des Geschäftes Euro 1.000.000,00 übersteigt. Dies gilt nicht für die Beschaffung von Rohstoffen, Material und Fremdleistungen sowie für den Abschluss von Verträgen zur Durchführung von Versorgungsaufgaben</p>		
--	---	--	--

	<p>5.9 Stimmabgabe als Vertreter der Gesellschaft in Gesellschafter- und Hauptversammlungen anderer Unternehmen bei Beschlüssen über die Auflösung oder Verschmelzung sowie über die Übertragung und Abfindung von Anteilen des betreffenden Unternehmens</p> <p>5.10 Mehrausgaben gegenüber dem Finanzplan, soweit die vorgesehenen Finanzierungsmittel nicht ausreichen.</p>		
§ 14	<p style="text-align: center;">§ 14 Geschäftsordnung und Erklärungen des Aufsichtsrates</p> <p>1. Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.</p> <p>2. Erklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden oder im Falle seiner Verhinderung von seinem Stellvertreter unter der Bezeichnung „Aufsichtsrat der Netcom Kassel Gesellschaft für Telekommunikation mbH“ abgegeben.</p>	<p style="text-align: center;">§ 14 Geschäftsordnung und Erklärungen des Aufsichtsrates</p> <p>1. Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung, soweit nicht die Gesellschafterversammlung eine solche erlassen hat.</p> <p>2. Erklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden oder im Falle seiner Verhinderung von seinem Stellvertreter unter der Bezeichnung „Aufsichtsrat der Netcom Kassel Gesellschaft für Telekommunikation mbH“ abgegeben.</p>	
§ 15	<p style="text-align: center;">§ 15 Ausschüsse</p> <p>1. Der Aufsichtsrat kann zur Erleichterung der Erfüllung seiner Aufgaben aus seinen Mitgliedern Arbeitsausschüsse bilden und deren Aufgaben und Befugnisse in der Geschäftsordnung festsetzen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 15 Ausschüsse</p> <p>1. Der Aufsichtsrat kann zur Erleichterung der Erfüllung seiner Aufgaben aus seinen Mitgliedern Arbeitsausschüsse bilden und deren Aufgaben und Befugnisse in der Geschäftsordnung festsetzen.</p>	

	<p>Den Ausschüssen des Aufsichtsrates können auch Entscheidungsbefugnisse des Aufsichtsrates übertragen werden. Sie müssen aus einer durch 2 teilbaren Zahl an Personen, mindestens jedoch aus vier Personen, bestehen. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden des Ausschusses den Ausschlag.</p> <p>2. Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Ausschüsse ist eine Niederschrift zu fertigen.</p>	<p>Den Ausschüssen des Aufsichtsrates können auch Entscheidungsbefugnisse des Aufsichtsrates übertragen werden. Sie müssen aus einer durch 2 teilbaren Zahl an Personen, mindestens jedoch aus vier Personen, bestehen, und zwar aus jeweils einer gleichen Zahl von der EAM Beteiligungen GmbH und von der Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH entsandten Mitgliedern. Bei Stimmgleichheit ist die Angelegenheit dem Gesamtaufsichtsrat zur Entscheidung vorzulegen; ein Zweitstimmrecht des Ausschussvorsitzenden besteht nicht.</p> <p>2. Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Ausschüsse ist eine Niederschrift zu fertigen.</p>	
§ 16	<p style="text-align: center;">§ 16 Aufwandsentschädigung</p> <p>Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten für ihre Tätigkeit eine pauschalierte Aufwandsentschädigung; ihre Höhe setzt die Gesellschafterversammlung fest.</p>	<p style="text-align: center;">§ 16 Aufwandsentschädigung</p> <p>Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten für ihre Tätigkeit eine pauschalierte Aufwandsentschädigung; ihre Höhe setzt die Gesellschafterversammlung fest.</p>	
§ 17	<p style="text-align: center;">§ 17 Gesellschafterversammlung</p> <p>1. Der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung unterliegen neben den an anderer Stelle im Gesellschaftsvertrag oder Gesetz vorgesehenen Fällen:</p> <p style="padding-left: 40px;">1.1 Änderung des Gesellschaftsvertrages einschließlich Kapitalerhöhungen und –herabsetzungen</p>	<p style="text-align: center;">§ 17 Gesellschafterversammlung</p> <p>1. Der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung unterliegen neben den an anderer Stelle im Gesellschaftsvertrag oder Gesetz vorgesehenen Fällen:</p> <p style="padding-left: 40px;">1.1 Änderung des Gesellschaftsvertrages einschließlich Kapitalerhöhungen und -</p>	<p>Neben diesem Katalog ist der Zustimmungskatalog der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung bindend (s. Anlage)</p>

	<p>1.2 Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung</p> <p>1.3 Wahl des Abschlussprüfers</p> <p>1.4 Angelegenheiten von besonderer Bedeutung, die der Gesellschafterversammlung von der Geschäftsführung oder vom Aufsichtsrat zur Entscheidung vorgelegt werden, wobei die Geschäftsführung der Gesellschafterversammlung den Wirtschaftsplan (bestehend aus Erfolgsplan, Finanzplan und Stellenplan) zur Zustimmung vorzulegen hat, bevor sie diese Planung dem Aufsichtsrat vorlegt.</p> <p>2. Die Gesellschafterversammlung beschließt über die Ausübung des Stimmrechts hinsichtlich der Bestellung von Mitgliedern des Aufsichtsrates in Gesellschafterversammlungen und Hauptversammlungen solcher Unternehmen, an denen die</p>	<p>herabsetzungen,</p> <p>1.2 Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung,</p> <p>1.3 Erlaß einer Geschäftsordnung einschließlich eines Geschäftsverteilungsplanes für die Geschäftsführung;</p> <p>1.4 Angelegenheiten von besonderer Bedeutung, die der Gesellschafterversammlung von der Geschäftsführung oder vom Aufsichtsrat zur Entscheidung vorgelegt werden;</p> <p>1.5 Zustimmung zu Maßnahmen und Geschäften, die nach der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der Gesellschafterversammlung zur Zustimmung zugewiesen sind;</p> <p>1.6 alle übrigen, nach Gesetz oder diesem Gesellschaftsvertrag der Gesellschafterversammlungen zugewiesenen Aufgaben und Befugnisse.</p> <p>2. Die Gesellschafterversammlung beschließt über die Ausübung des Stimmrechts hinsichtlich der Bestellung von Mitgliedern des Aufsichtsrates in Gesellschafterversammlungen und Hauptversammlungen</p>	
--	--	---	--

	Gesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung hält.	solcher Unternehmen, an denen die Gesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung hält.	
§ 18	<p style="text-align: center;">§ 18</p> <p style="text-align: center;">Einberufung und Vorsitz der Gesellschafterversammlung</p> <p>1. Die Gesellschafterversammlung wird durch die Geschäftsführung einberufen, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt. Sie ist auf Verlangen der Gesellschafterin jederzeit einzuberufen.</p> <p>2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres statt.</p> <p>3. Die Gesellschafterversammlung wird schriftlich unter Mitteilung der Tagesordnung mit einer Frist von zwei Wochen einberufen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 18</p> <p style="text-align: center;">Einberufung und Vorsitz der Gesellschafterversammlung</p> <p>1. Die Gesellschafterversammlung wird durch einen Geschäftsführer unabhängig von seiner Vertretungsmacht einberufen, soweit das Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt. Sie ist auf Verlangen eines Gesellschafters jederzeit einzuberufen. Verlangt ein Gesellschafter die Einberufung einer Gesellschafterversammlung und kommen die Geschäftsführer diesem Verlangen nicht innerhalb von 14 Tagen nach, ist der Gesellschafter berechtigt, selbst die Gesellschafterversammlung einzuberufen.</p> <p>2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres statt.</p> <p>3. Die Gesellschafterversammlung wird schriftlich, per Email oder Telefax unter Mitteilung der Tagesordnung mit einer Frist von zwei Wochen einberufen. Für die Fristberechnung werden der Tag der Absendung der Einladung und der Tag der Gesellschafterversammlung jeweils nicht mitgerechnet. In der Einladung sind Ort, Zeit und Tagesordnung der Gesellschafterversammlung anzugeben. Sind die für die Einberufung geltenden gesetzlichen oder gesellschaftsvertragli-</p>	

	<p>4. Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder im Verhinderungsfall sein Stellvertreter. Die Geschäftsführung nimmt an der Gesellschafterversammlung teil. Ein Verstoß gegen Satz 2 führt nicht zur Unwirksamkeit in der Gesellschafterversammlung gefasster Beschlüsse.</p> <p>5. Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen.</p>	<p>chen Vorschriften nicht eingehalten worden, können Beschlüsse nur gefasst werden, wenn alle Gesellschafter anwesend oder vertreten sind und der Beschlussfassung nicht widersprechen.</p> <p>4. Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt jeweils ein Vertreter des Gesellschafters, der zum Zeitpunkt der Gesellschafterversammlung den Vorsitzenden des Aufsichtsrates stellt. Die Geschäftsführung nimmt an der Gesellschafterversammlung teil, soweit die Gesellschafter nichts Abweichendes beschließen. Auf Verlangen eines Gesellschafters sind auch die Aufsichtsratsmitglieder verpflichtet, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Ein Verstoß gegen Satz 2 oder 3 führt nicht zur Unwirksamkeit der in der Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüsse.</p> <p>5. Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen.</p>	<p>Gemäß Konsortialvertrag ist festgelegt, dass alle zwei Jahre der Vorsitz im Aufsichtsrat wechselt (beginnend mit der KVV – also der Oberbürgermeister); im Gleichlauf ist sodann der Vorsitz in der Gesellschafterversammlung</p>
§ 19		<p style="text-align: center;">§ 19 Beschlüsse der Gesellschafterversammlung</p> <p>1. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter rechtzeitig geladen sind und Gesellschafter, die mindestens 75 % des Stammkapitals vertreten, anwesend oder vertreten sind. Im Fall der</p>	<p>Die Beschlussfassungsmethodik und das Prozedere in der Gesellschafterversammlung wurden konkretisiert; deshalb komplett eingefügte neuer Paragraph</p>

		<p>Beschlussunfähigkeit hat die Geschäftsführung unverzüglich eine zweite Gesellschafterversammlung mit denselben Tagesordnungspunkten einzuberufen. Soweit nicht in diesem § 19 abweichend geregelt, gelten für die Einladung dieser zweiten Gesellschafterversammlung die Bestimmungen des § 18. Die zweite Gesellschafterversammlung ist im Hinblick auf die Tagesordnungspunkte der ersten Gesellschafterversammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Stimmen beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung zur zweiten Gesellschafterversammlung hinzuweisen.</p> <p>2. Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden stets mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen gefasst, auch wenn das Gesetz ein geringeres Mehrheitserfordernis vorsieht.</p> <p>3. Gesellschafterbeschlüsse werden in Gesellschafterversammlungen oder – wenn sich sämtliche Gesellschafter mit der Beschlussfassung außerhalb einer Gesellschafterversammlung oder mit der zu treffenden Bestimmung einverstanden erklären - außerhalb von Gesellschafterversammlungen telefonisch (auch durch Konferenzschaltung oder Videokonferenz), schriftlich, per E-Mail oder Telefax oder einer Kombination davon gefasst.</p>	
--	--	--	--

		<p>4. In der Gesellschafterversammlung gewähren je nominal € 1,00 (in Worten: ein Euro) eines Geschäftsanteils eine Stimme. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.</p> <p>5. Die Gesellschafter können sich in Gesellschafterversammlungen sowie bei Beschlussfassungen ohne Abhaltung einer Gesellschafterversammlung vertreten lassen oder eine Stimmbotschaft in Textform überreichen lassen. Der Vertreter hat auf Verlangen eines Gesellschafters seine Bevollmächtigung durch Vorlage einer Vollmacht in Textform - soweit nicht weitergehende Formerfordernisse einzuhalten sind - nachzuweisen.</p>	
§ 19 / § 20	<p style="text-align: center;">§19 Wirtschaftsplan</p> <p>1. Die Geschäftsführung stellt so rechtzeitig einen Wirtschaftsplan auf, dass der Aufsichtsrat vor Beginn des Geschäftsjahres über die Zustimmung beschließen kann. Vor der Vorlage an den Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung der Gesellschafterversammlung den Wirtschaftsplan zur Zustimmung vorzulegen.</p>	<p style="text-align: center;">§20 Wirtschaftsplan</p> <p>1. Die Geschäftsführung stellt so rechtzeitig einen Wirtschaftsplan auf, dass der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung vor Beginn des Geschäftsjahres für das folgende Geschäftsjahr über die Zustimmung beschließen können. Der Wirtschaftsplan wird zunächst dem Aufsichtsrat und anschließend der Gesellschafterversammlung jeweils zur Zustimmung vorgelegt. Die Gesellschafterversammlung kann Abweichungen von der durch den Aufsichtsrat beschlossenen Fassung des Wirtschaftsplans beschließen.</p>	<p>Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung beschließen über den Wirtschaftsplan; bei abweichender Entscheidung ist die Zustimmung der Gesellschafterversammlung entscheidend</p>

	<p>2. Der Wirtschaftsplan umfasst den Erfolgsplan, den Finanzplan sowie den Stellenplan.</p> <p>3. Der Wirtschaftsführung ist eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde zu legen.</p> <p>4. Die Geschäftsführung unterrichtet den Aufsichtsrat über die Entwicklung des Geschäftsjahres halbjährlich oder, wenn es die Situation erfordert, in kürzeren Abständen.</p>	<p>2. Der Wirtschaftsplan für das folgende Geschäftsjahr umfasst den Erfolgsplan, den Finanzplan, den Investitionsplan sowie den Stellenplan. Der Wirtschaftsplan ist zu ergänzen um die nachrichtliche Mitteilung der Eckdaten für die jeweils folgenden vier Geschäftsjahre.</p> <p>3. Die Geschäftsführung unterrichtet den Aufsichtsrat und die Gesellschafter über die Entwicklung des Geschäftsjahres halbjährlich oder, wenn es die Situation erfordert, in kürzeren Abständen.</p>	
<p>§ 20 / § 21</p>	<p style="text-align: center;">§ 20 Jahresabschluss</p> <p>1. Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und Lagebericht sind von der Geschäftsführung innerhalb der gesetzlichen Vorschriften nach Ablauf des Geschäftsjahres entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufzustellen.</p> <p>2. Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss zusammen mit dem Lagebericht und dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers unverzüglich nach Eingang des Prüfungsberichtes dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Feststellung vorzulegen.</p> <p>3. Zugleich hat die Geschäftsführung dem</p>	<p style="text-align: center;">§ 21 Jahresabschluss</p> <p>1. Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und Lagebericht sind von der Geschäftsführung innerhalb der gesetzlichen Vorschriften nach Ablauf des Geschäftsjahres entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufzustellen.</p> <p>2. Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss zusammen mit dem Lagebericht und dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers unverzüglich nach Eingang des Prüfungsberichtes dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Feststellung vorzulegen.</p> <p>3. Zugleich hat die Geschäftsführung dem</p>	

	<p>Aufsichtsrat den Vorschlag vorzulegen, den sie der Gesellschafterversammlung für die Verwendung des Ergebnisses machen will. Der Bericht des Aufsichtsrates über das Ergebnis seiner Prüfung ist der Gesellschafterin unverzüglich vorzulegen.</p> <p>Die Gesellschafterversammlung hat spätestens bis zum Ablauf der ersten acht Monate des Geschäftsjahres über die Ergebnisverwendung bzw. den Vortrag oder die Abdeckung eines Verlustes für das vergangene Geschäftsjahr zu beschließen. Auf den Jahresabschluss sind bei der Feststellung die für seine Aufstellung geltenden Vorschriften anzuwenden.</p> <p>4. Jahresabschluss und Lagebericht sind entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches zu prüfen. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung ist in entsprechender Anwendung des § 53 Abs. 1 und Abs. 2 des Haushaltsgrundsätze-Gesetzes auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen und über wirtschaftlich bedeutsame Sachverhalte zu berichten.</p>	<p>Aufsichtsrat den Vorschlag vorzulegen, den sie der Gesellschafterversammlung für die Verwendung des Ergebnisses machen will. Der Bericht des Aufsichtsrates über das Ergebnis seiner Prüfung ist den Gesellschaftern unverzüglich vorzulegen.</p> <p>Die Gesellschafterversammlung hat spätestens bis zum Ablauf der ersten acht Monate des Geschäftsjahres über die Ergebnisverwendung bzw. den Vortrag oder die Abdeckung eines Verlustes für das vergangene Geschäftsjahr zu beschließen.</p> <p>4. Jahresabschluss und Lagebericht sind entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches zu prüfen. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung ist in entsprechender Anwendung des § 53 Abs. 1 und Abs. 2 des Haushaltsgrundsätze-Gesetzes auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen und über wirtschaftlich bedeutsame Sachverhalte zu berichten.</p>	
§ 21/ § 22	§ 21 Recht auf Unterrichtung	§ 22 Recht auf Unterrichtung	

	<p>Unabhängig von der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung räumt die Gesellschaft der Stadt alle Rechte für die Prüfung ein, die sich aus den Vorschriften der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) und aus dem Gesetz über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder ergeben. Das Revisionsamt der Stadt Kassel und der Präsident des Hessischen Rechnungshofes - überörtliche Prüfung - haben die Befugnisse nach § 54 HGrG.</p>	<p>Unabhängig von der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung räumt die Gesellschaft den (auch mittelbaren) Gesellschaftern alle Rechte für die Prüfung ein, die sich aus den Vorschriften der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) und aus dem Gesetz über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder ergeben. Das Revisionsamt der Stadt Kassel und der Präsident des Hessischen Rechnungshofes - überörtliche Prüfung - haben die Befugnisse nach § 54 HGrG.</p>	
§ 23		<p style="text-align: center;">§ 23</p> <p style="text-align: center;">Zusammenlegung von Geschäftsanteilen/ Verfügung über Geschäftsanteile</p> <p>1. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung können mehrere Geschäftsanteile eines Gesellschafters mit dessen Zustimmung zu einem einheitlichen Geschäftsanteil zusammengelegt werden.</p> <p>2. Verfügungen jeglicher Art über Geschäftsanteile und Teile von solchen, einschließlich einzelner Gesellschafterrechte - insbesondere durch Veräußerung, Verpfändung oder aufgrund Einbringung in eine andere Gesellschaft - bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.</p>	<p>Die neuen Regelungen §§ 23 bis 26 sind aufgenommen worden, um v.a. die Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Verfügung von Geschäftsanteilen, Auflösung der Gesellschaft und Einziehung von Geschäftsanteilen zu regeln.</p>
§ 24		<p style="text-align: center;">§ 24</p> <p style="text-align: center;">Dauer der Gesellschaft, Kündigung und Auflösung</p>	

		<ol style="list-style-type: none">1. Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit errichtet. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist ausdrücklich ausgeschlossen. Das Recht eines jeden Gesellschafters, die Gesellschaft bei Vorliegen eines wichtigen Grundes je derzeit fristlos zu kündigen, bleibt unberührt.2. Durch die Kündigung aus wichtigem Grund wird die Gesellschaft nicht aufgelöst. Die Verwertung des Geschäftsanteils des kündigenden Gesellschafters erfolgt durch Einziehung gegen Zahlung einer Abfindung in Höhe des Ertragswertes des Geschäftsanteils. Die Gesellschaft kann statt dessen auch verlangen, dass der Geschäftsanteil an die Gesellschaft oder eine von ihr bezeichnete Person, bei der es sich auch um einen Gesellschafter handeln kann, abgetreten wird, und zwar auch dergestalt, dass der Geschäftsanteil teilweise eingezogen wird und im Übrigen an die Gesellschaft oder die von ihr bezeichnete Person abzutreten ist. Soweit die Gesellschaft die Abtretung des Geschäftsanteils an eine von ihr bezeichnete Person verlangt, wird die Abfindung für den abzutretenden Geschäftsanteil von dem Erwerber des Geschäftsanteils geschuldet.3. Die Auflösung der Gesellschaft ist nur durch Beschluss der Gesellschafterversammlung zulässig. Die für Geschäftsführer geltenden Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages betreffend die Vertretung der Gesellschaft gelten auch	
--	--	--	--

		für Liquidatoren.	
§ 25		<p style="text-align: center;">§ 25</p> <p style="text-align: center;">Einziehung von Geschäftsanteilen</p> <p>1. Die Einziehung von Geschäftsanteilen ist zulässig.</p> <p>2. Die Einziehung des Geschäftsanteiles eines Gesellschafters ohne dessen Zustimmung ist zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels einer die kostendeckenden Masse abgelehnt wird; (b) der Geschäftsanteil von einem Gläubiger des Gesellschafters gepfändet oder sonstwie in diesen vollstreckt wird und die Vollstreckungsmaßnahmen nicht innerhalb von zwei Monaten, spätestens bis zur Verwertung des Geschäftsanteils, aufgehoben werden; (c) in der Person des Gesellschafters ein seine Ausschluss rechtfertigender Grund vorliegt, insbesondere wenn er seine Pflichten im Zusammenhang mit seiner 	

		<p>Beteiligung an der Gesellschaft in einer Weise verletzt, die den übrigen Gesellschaftern eine weitere Beteiligung des Gesellschafters an der Gesellschaft als unzumutbar erscheinen lässt;</p> <p>(d) ein Gesellschafter seine Anteile auf ein verbundenes Unternehmen übertragen hat, das verbundene Unternehmen die Eigenschaft als verbundenes Unternehmen verliert und die Beteiligung gleichwohl auch auf Aufforderung nicht auf den ursprünglichen Gesellschafter (oder ein anderes seiner verbundenen Unternehmen) zurückübertragen wird.</p> <p>3. Die Einziehung wird durch die Geschäftsführung gegenüber dem betroffenen Gesellschafter erklärt. Sie bedarf eines Gesellschafterbeschlusses mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen. Dem betroffenen Gesellschafter steht bei der Abstimmung kein Stimmrecht zu; seine Stimmen zählen nicht mit. Die Einziehung wird mit der Bekanntgabe des Beschlusses wirksam.</p> <p>4. Die Beschlussfassung nach vorstehen dem § 25 Abs. 3 darf nur innerhalb von sechs Monaten gefasst werden, nach dem das Vorliegen des Einziehungsgrundes allen Gesellschaftern bekannt</p>	
--	--	---	--

		<p>geworden ist.</p> <p>5. Die Gesellschaft kann statt dessen auch verlangen, dass der Gesellschaftsanteil an die Gesellschaft oder eine von ihr bezeichnete Person, bei der es sich auch um einen Gesellschafter handeln kann, abgetreten wird, und zwar auch dergestalt, dass der Geschäftsanteil teilweise eingezogen wird und im Übrigen an die Gesellschaft oder die von ihr bezeichnete Person abzutreten ist. Für die Beschlussfassung zur Zwangsabtretung gelten die vorstehenden Bestimmungen in § 25 zur Beschlussfassung über die Einziehung entsprechend.</p> <p>6. Im Falle des Ausscheidens eines Gesellschafters oder einer Einziehung eines Geschäftsanteils nach diesem § 25 hat der betreffende Gesellschafter einen Anspruch auf ein Abfindungsentgelt, das sich nach den Bestimmungen des § 26 berechnet. Im Falle der Zwangsabtretung nach diesem § 25 Abs. 5 schuldet der Anteilserwerber die nach Maßgabe von § 26 zu bestimmende Abfindung.</p>	
§ 26		<p style="text-align: center;">§ 26 Abfindung</p> <p>1. In allen Fällen, in denen ein Gesellschafter ganz oder teilweise infolge einer Kündigung, Einziehung oder einer Abtretungsverpflichtung nach diesem Vertrag aus der Gesellschaft ausscheidet, entspricht das ihm zustehende Entgelt dem anteiligen Unternehmenswert, der nach</p>	

		<p>Maßgabe der Ertragswertmethode ermittelt wird.</p> <p>2. Können sich die Gesellschaft und der ausscheidende Gesellschafter nicht innerhalb von drei Monaten nach dem Ausscheiden auf die Höhe des Abfindungsentgelts verständigen, entscheidet darüber ein Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Schiedsgutachter (§ 317 ff. BGB) für alle Beteiligten abschließend und verbindlich.</p> <p>Können sich der ausscheidende Gesellschafter und die Gesellschaft nicht innerhalb eines Monats nach dem Ausscheiden auf einen Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft verständigen, wird der Wirtschaftsprüfer bzw. die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Antrag eines Beteiligten vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) in Düsseldorf bestimmt. Der Auftrag ist dem Schiedsgutachter von beiden Beteiligten zu erteilen. Verweigert ein Beteiligter die Beauftragung ohne wichtigen Grund oder erteilt er den Auftrag nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung durch den jeweils anderen Beteiligten, ist der andere Beteiligte berechtigt, die Beauftragung selbst und im Namen beider Beteiligten durchzuführen. Wünscht der Schiedsgutachter eine branchenübliche Haftungsbegrenzung für seine Tätigkeit, ist kein Beteiligter berechtigt, die Beauftragung unter Hinweis darauf abzulehnen.</p> <p>Der Schiedsgutachter darf für keinen der Beteiligten zuvor tätig gewesen sein. Er hat den Beteiligten vor einer Entscheidung Gelegenheit zum schriftlichen und mündlichen</p>	
--	--	---	--

		<p>Vortrag zu geben und seine Entscheidung schriftlich zu begründen. An die zwischen den Gesellschaftern getroffenen Vereinbarungen, insbesondere auch die Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages, ist der Schiedsgutachter gebunden.</p> <p>Etwaige Einwendungen gegen die Verbindlichkeit des Schiedsgutachtens gemäß § 319 BGB sind innerhalb von zwei Monaten nach Zugang des Schiedsgutachtens gerichtlich geltend zu machen; anderenfalls sind sie verwirkt.</p> <p>Die Kosten des Schiedsgutachters tragen die Beteiligten je zur Hälfte. Seine eigenen Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Schiedsgutachterverfahrens trägt jeder Beteiligte selbst.</p> <p>3. Scheidet ein Gesellschafter aus einem aus seiner Sphäre stammenden wichtigen Grund aus der Gesellschaft aus, so ist das Abfindungsentgelt um 10 % zu verringern.</p> <p>4. Das Entgelt wird in vier gleichen Halbjahresraten, beginnend mit dem Ablauf des sechsten auf das Ausscheiden folgenden Kalendermonats, an den ausscheidenden Gesellschafter ausgezahlt. Die Gesellschaft hat das Recht, wenn die Liquiditätsslage dies erfordert, den Auszahlungszeitraum auf bis zu sechs gleiche Halbjahresraten zu verlängern. Der jeweils geschuldete Saldo ist vom Tage des Ausscheidens an mit 3 Prozentpunkten über dem jeweils gültigen Dreimonats-Euribor (360 Zinstage) jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind mit den jeweiligen</p>	
--	--	---	--

		<p>Zahlungsraten halbjährlich im Nachhinein zu zahlen. Vorzeitige Zahlungen auf das Abfindungsguthaben sind, ganz oder teilweise, unter Verrechnung mit den nächst fälligen Zahlungen, jederzeit zulässig, ohne dass hierdurch eine Verpflichtung zum Ausgleich der dem ausscheidenden Gesellschafter entgehenden Zinszahlungen begründet wird. Falls, soweit und solange Zahlungen gegen § 30 Abs. 1 GmbHG verstoßen würden, gelten Zahlungen auf den Hauptbetrag als zum vereinbarten Satz verzinslich gestundet, Zinszahlungen als unverzinslich gestundet. Steht die Höhe des Entgeltes noch nicht fest, sind zu den vorgenannten Terminen angemessene Abschlagszahlungen zu leisten. Etwaige Ansprüche gegen den ausscheidenden Gesellschafter sind mit seinem Ausscheiden fällig.</p> <p>5. Der ausscheidende Gesellschafter kann von den verbleibenden Gesellschaftern Sicherheitsleistung wegen seines Abfindungsentgelts beanspruchen. Sicherheiten können die verbleibenden Gesellschafter auch durch Übernahme der persönlichen selbstschuldnerischen Bürgschaft für die Abfindungsverbindlichkeit der Gesellschaft und durch Verpfändung ihrer Geschäftsanteile an den ausscheidenden Gesellschafter leisten.</p> <p>6. Das Abfindungsentgelt ist insgesamt sofort zur Zahlung fällig, wenn</p> <p>(a) die übrigen Gesellschafter nicht innerhalb von einem Monat nach einer entsprechenden Aufforderung ge-</p>	
--	--	--	--

		<p>mäß § 26 Abs. 5 Sicherheit leisten;</p> <ul style="list-style-type: none">(b) eine Rate trotz Mahnung nicht innerhalb von sechs Monaten ab Fälligkeit (unter Berücksichtigung etwaiger Anpassungen oder Stundungen gemäß § 26 Abs. 3) gezahlt wird;(c) die Gesellschaft die Zahlungen einstellt;(d) über das Vermögen der Gesellschaft das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird; oder(e) sich die Gesellschaft in Liquidation befindet. <p>7. Sollte nach dem Ausscheiden eines Gesellschafters die Grundlage für die Bemessung des Abfindungsentgeltes geändert oder berichtigt werden, etwa in folge einer steuerlichen Außenprüfung, so wird hierdurch die Höhe des nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen ermittelten Entgeltes nicht berührt.</p> <p>8. Übernimmt ein Mitgesellschafter oder ein von der Gesellschafterversammlung benannter Dritter den Geschäftsanteil des ausscheidenden Gesellschafters, so haftet die Gesellschaft wie ein Bürge ohne die Einrede der Vorausklage für die vom Erwerber übernommenen Abfindungsverbindlichkeiten.</p>	
--	--	--	--

		<p>9. Der ausscheidende Gesellschafter und die Gesellschaft können mit Zustimmung aller Gesellschafter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abweichende Regelungen zum Abfindungsentgelt und seiner Zahlung vereinbaren.</p> <p>* * *</p>	
--	--	--	--

Kauf- und Übertragungsvertrag

zwischen

EAM Beteiligungen GmbH
Monteverdistraße 2, 34131 Kassel

- nachfolgend auch „**Verkäufer**“ genannt -

und

Netcom Kassel Gesellschaft für Telekommunikation mbH
Königstor 3, 34117 Kassel

- nachfolgend auch „**Käufer**“ genannt -

- Verkäufer und Käufer nachfolgend einzeln und gemeinsam auch
„**Vertragspartei**“ bzw. „**Vertragsparteien**“ genannt -

§ 1

Rechts- und Beteiligungsverhältnisse

- 1.1 EAM Beteiligungen GmbH. EAM Beteiligungen GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Kassel und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRB 16408. Sämtliche Geschäftsanteile der EAM Beteiligungen GmbH werden von der EAM GmbH & Co. KG gehalten. Die Kommanditanteile an der EAM GmbH & Co. KG werden über verschiedene Vorschaltgesellschaften von kommunalen Gesellschaftern gehalten.
- 1.2 Netcom. Netcom Kassel Gesellschaft für Telekommunikation mbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Kassel und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRB 6713. Am Stammkapital der Netcom Kassel Gesellschaft für Telekommunikation mbH sind EAM Beteiligungen GmbH und die Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH nach Durchführung des Kauf- und Übertragungsvertrages vom [●] Dezember 2015 (nachfolgend § 1.6) zu jeweils 50 % beteiligt.
- 1.3 OR Network GmbH. OR Network GmbH (nachfolgend auch „**Gesellschaft**“ genannt) ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Reiskirchen und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Gießen unter HRB 8234.
- 1.4 Stammkapital und Beteiligungsverhältnisse. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt insgesamt nominal EUR 25.000,00. Es ist ausweislich der letzten, zum elektronischen Handelsregister eingereichten Gesellschafterliste vom 14. Juli 2014 wie folgt eingeteilt:

EAM Beteiligungen GmbH:

12.500 Geschäftsanteile

(lfd. Nrn. 1 bis 12.500) im Nennbetrag von
jeweils EUR 1,00, insgesamt:

EUR 12.500,00

Netcom Kassel Gesellschaft für Telekommunikation mbH:

12.500 Geschäftsanteile

(lfd. Nrn. 12.501 bis 25.000) im Nennbetrag von
jeweils EUR 1,00, insgesamt:

EUR 12.500,00

Stammkapital insgesamt:

EUR 25.000,00
=====

- 1.5 Keine Nachschusspflicht. Die vorgenannten Geschäftsanteile sind voll eingezahlt; eine Nachschusspflicht besteht nicht.
- 1.6 Vorangehender Kauf- und Übertragungsvertrag betreffend Anteile an der Net-com. Die Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH und der Verkäufer haben am [●] [heutigen Tage] (UR-Nr. [●]/2015 des beurkundenden Notars) einen Kauf- und Übertragungsvertrag geschlossen betreffend den Erwerb von Geschäftsanteilen durch den Verkäufer, die von der Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH an dem Käufer gehalten werden. Der beurkundende Notar ist nach Maßgabe der vorgenannten Urkunde verpflichtet, den Vertragsparteien dieses Vertrages den Vollzug der vorgenannten Übertragung der Geschäftsanteile an dem Käufer mitzuteilen.

§ 2 Verkauf

Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer seine in § 1.4 bezeichneten Geschäftsanteile an der Gesellschaft mit den lfd. Nummern 1 bis 12.500 im Gesamt-Nennbetrag von EUR 12.500,00 unter Einschluss sämtlicher mit den Geschäftsanteilen verbundenen Rechte, einschließlich des Gewinnbezugsrechts für das Geschäftsjahr 2016, mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2016.

§ 3 Kaufpreis

- 3.1 Kaufpreis. Der Kaufpreis für die nach § 2 verkauften Geschäftsanteile beträgt EUR 664.580,97. Der Kaufpreis ist vom 1. Januar 2016 bis zum Tag der Zahlung (jeweils einschließlich) mit 3 %-Punkten über dem Dreimonats-Euribor (360 Zinstage) p.a. zu verzinsen.
- 3.2 Umsatzsteuer. Der Verkäufer verzichtet hiermit auf die Steuerfreiheit nach § 4 Nr. 8 f UStG gemäß § 9 UStG, so dass der Kaufpreis gemäß § 3.1 zuzüglich Umsatzsteuer zu verstehen ist. Der Verkäufer wird dem Käufer demgemäß eine die Umsatzsteuer ausweisende Rechnung ausstellen.

3.3 Fälligkeit; Mitteilungspflichten. Der Kaufpreis einschließlich Zinsen ist fällig und zahlbar innerhalb eines Monats nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß § 8.1, nicht jedoch vor dem 1. April 2016 und nicht vor Vollzug der Übertragung des Geschäftsanteils an dem Käufer auf den Verkäufer (§ 1.6) und nicht bevor eine entsprechende Rechnung durch den Verkäufer erteilt wurde. Die Vertragsparteien haben den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen sowie die Zahlung des Kaufpreises wechselseitig und gegenüber dem beurkundenden Notar zu bestätigen. Der beurkundende Notar wird die Bestätigungen als Nachweis des Bedingungeintritts zu dieser Urkunde nehmen und sodann die Gesellschafterliste im Handelsregister aktualisieren.

§ 4 Übertragung

- 4.1 Übertragung. In Erfüllung seiner Verpflichtung aus § 2 überträgt der Verkäufer hiermit an den Käufer unter den aufschiebenden Bedingungen gemäß § 8.1 sowie unter der weiteren aufschiebenden Bedingung vollständiger Zahlung des Kaufpreises gemäß § 3.1, nicht jedoch vor dem 1. April 2016 und nicht vor Wirksamwerden der Übertragung des Geschäftsanteils an dem Käufer (§ 1.6), seine in § 1.4 genannten Geschäftsanteile an der Gesellschaft mit den laufenden Nummern 1 bis 12.500 im Nennbetrag von EUR 12.500,00.
- 4.2 Wirtschaftliche Wirkung. Die Übertragung der Geschäftsanteile erfolgt mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2016, 0.00 Uhr.
- 4.3 Annahme der Übertragung. Der Käufer nimmt die vorgenannte Übertragung hiermit an.
- 4.4 Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Die Zustimmung der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft zur Übertragung der Geschäftsanteile liegt vor und ist als **Anlage 4.4** beigelegt.
- 4.5 Beteiligungsverhältnisse nach Durchführung. Nach Durchführung dieses Vertrages sind die Vertragsparteien am Stammkapital der Gesellschaft wie folgt beteiligt:

Netcom Kassel Gesellschaft für Telekommunikation mbH:

25.000 Geschäftsanteile (lfd. Nrn. 1 bis 25.000)

im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00, insgesamt: EUR 25.000,00

Stammkapital insgesamt: EUR 25.000,00

§ 5

Garantien des Verkäufers

- 5.1 Garantien des Verkäufers. Der Verkäufer garantiert kenntnis- und verschuldensunabhängig im Sinne eines selbständigen Garantieversprechens (§ 311 Abs. 1 BGB), dass folgende Angaben zum Tag des Abschlusses dieses Vertrages und im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs an den verkauften Geschäftsanteilen zutreffend sind:
- 5.1.1 Die in §§ 1.3 bis 1.5 dieses Vertrages enthaltenen Angaben sind zutreffend.
- 5.1.2 Die verkauften Geschäftsanteile stehen im alleinigen Eigentum des Verkäufers und sind im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht mit Rechten oder Ansprüchen Dritter belastet.
- 5.1.3 Der Verkäufer ist uneingeschränkt berechtigt, nach Maßgabe dieses Vertrages über die verkauften Geschäftsanteile zu verfügen.
- 5.2 Rechtsfolgen bei Garantieverletzungen. Sollte eine der vorstehenden Garantien verletzt sein, wird der Verkäufer den Käufer so stellen, wie er stünde, wenn die Garantie nicht verletzt worden wäre (Naturalrestitution). Kann die Wiederherstellung dieses Zustands nicht bewirkt werden oder kommt der Verkäufer seiner Verpflichtung nicht innerhalb einer Frist von einem Monat nach Aufforderung durch den Käufer nach, hat der Ausgleich durch Schadensersatz in Geld zu erfolgen. §§ 249 ff. BGB sind anzuwenden.
- 5.3 Verjährung. Ansprüche aus einer etwaigen Garantieverletzung verjähren mit Ablauf des 31. Dezember 2021.

- 5.4 Ausschluss weitergehender Ansprüche. Die Vertragsparteien sind als Mitgesellschafter der OR Network GmbH mit den wirtschaftlichen, rechtlichen und finanziellen Gegebenheiten der Gesellschaft vertraut. Mit Rücksicht darauf wird jede weitere Garantie, Haftung oder sonstige Gewährleistung des Verkäufers, gleich welcher Art und gleich aus welchem Rechtsgrund, hiermit - soweit gesetzlich zulässig - ausgeschlossen.

§ 6

Bestehendes Gesellschafterdarlehen; Cash Pool

- 6.1 Bestehendes Gesellschafterdarlehen des Verkäufers. Der Verkäufer hat der Gesellschaft ein Gesellschafterdarlehen gewährt wie aus **Anlage 6.1** ersichtlich.
- 6.2 Übertragung des Gesellschafterdarlehens. Der Verkäufer überträgt hiermit unter der aufschiebenden Bedingung gemäß § 8.1 sowie unter der weiteren aufschiebenden Bedingung vollständiger Zahlung des Kaufpreises gemäß § 4.1, nicht jedoch vor dem 1. April 2016 und nicht vor Wirksamwerden der Übertragung des Geschäftsanteils an dem Käufer (§ 1.6), sämtliche, bei Bedingungseintritt bestehende Ansprüche und Rechte aus dem in **Anlage 6.1** bezeichneten Gesellschafterdarlehen auf den Käufer. Der Käufer verpflichtet sich, das Gesellschafterdarlehen unverändert fortzuführen.
- 6.3 Gegenleistung. Als Gegenleistung für die Übertragung der Ansprüche aus dem Gesellschafterdarlehen schließen die Vertragsparteien einen Darlehensvertrag über den Betrag des Gesellschafterdarlehens, der identische Konditionen wie das in **Anlage 6.1** aufgeführte Gesellschafterdarlehen vorsieht.
- 6.4 Garantien. Der Verkäufer garantiert im Sinne eines selbständigen Garantieversprechens (§ 311 Abs. 1 BGB), dass das nach Maßgabe von § 6 übertragene Gesellschafterdarlehen wirksam besteht und der Verkäufer uneingeschränkt berechtigt ist, nach Maßgabe dieses Vertrages über das Gesellschafterdarlehen zu verfügen. Weitergehende Garantien, Haftungen oder Gewährleistungen werden nicht abgegeben. Insbesondere wird keine Garantie für die Bonität der Forderungen übernommen.
- 6.5 Cash Pool. Die Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH wird die mit dem Käufer bestehende Cash Pool Vereinbarung auflösen und - soweit nicht anders vereinbart - bis zum 30. Juni 2016 in Gesellschafterdarlehen so umwandeln, dass

die Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH dem Käufer ein separates Darlehen zur Refinanzierung von 50 % des Gesellschafterdarlehens des Käufers an die OR Network GmbH mit identischen Konditionen wie das Gesellschafterdarlehen der EAM Beteiligungen GmbH gewährt. Zukünftig ggf. eintretende Wertänderungen des Gesellschafterdarlehens des Käufers an die OR Network GmbH werden von den Gesellschaftern des Käufers anteilig ausgeglichen.

§ 7

Ansprüche aus Alt-Vertrag zum Erwerb von OR Network GmbH

Der Verkäufer hat seine in § 1.4 bezeichneten Geschäftsanteile an der Gesellschaft durch notariellen Kauf- und Übertragungsvertrag vom 20. Dezember 2013 (UR-Nr. 782/2013 des Notars Albrecht Striegel, Kassel) von Herrn Oliver Reitz gekauft und erworben. Die vorgenannte notarielle Urkunde vom 20. Dezember 2013 (UR-Nr. 782/2013 des Notars Albrecht Striegel, Kassel), auf die hiermit verwiesen wird, hat bei der Beurkundung in beglaubigter Abschrift vorgelegen. Ihr Inhalt ist den Erschienenen bekannt, auf eine Verlesung und Beifügung wird allseits verzichtet. Soweit dem Verkäufer noch nicht erfüllte Ansprüche aus dem vorgenannten Kauf- und Übertragungsvertrag zustehen, wird der Verkäufer diese Ansprüche geltend machen und etwaige Erlöse an den Käufer auskehren. Im Gegenzug stellt der Käufer den Verkäufer auf erstes Anfordern von allen Ansprüchen aus und im Zusammenhang mit dem vorgenannten Kauf- und Übertragungsvertrag frei. Die Auskehrung von Erlösen und die Freistellung nach diesem § 8 sind mit dem Kaufpreis (§ 3.1) abgegolten. Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem vorgenannten Kauf- und Übertragungsvertrag derzeit nicht bekannt sind.

§ 8

Aufschiebende Bedingungen

8.1 Aufschiebende Bedingungen. Die Wirksamkeit dieses Vertrages, namentlich der Erwerb des Geschäftsanteils an der Gesellschaft durch den Käufer und die Regelungen in § 6 (Gesellschafterdarlehen), steht unter folgenden aufschiebenden Bedingungen:

8.1.1 Zustimmung des Aufsichtsrates des Käufers;

8.1.2 Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel;

8.1.3 Freigabe des Zusammenschlussvorhabens durch das Bundeskartellamt. Diese Bedingung gilt als eingetreten, wenn das Bundeskartellamt

- (i) den beabsichtigten Erwerb auf eine Anmeldung zur Zusammenschlusskontrolle hin aufgrund einer sogenannten „Phase-1“-Prüfung oder eines vergleichbaren Verfahrens freigegeben bzw. mit verfahrensbeendender Wirkung mitgeteilt hat, dass die Voraussetzungen für eine Untersagung nicht vorliegen, oder
- (ii) die erste Prüffrist verstrichen ist, ohne dass das Bundeskartellamt den Erwerb untersagt oder die Durchführung einer vertieften oder sogenannten „Phase-2“-Prüfung wirksam eingeleitet hat, oder eine Fristverlängerung insbesondere durch Vereinbarung, aufgrund des Angebots von Bedingungen oder Auflagen oder infolge eines Auskunftersuchens oder eines ähnlichen Ereignisses von Gesetzes wegen in Kraft getreten ist, oder
- (iii) den beabsichtigten Erwerb in der sogenannten „Phase-2“-Prüfung oder einem vergleichbaren Verfahren der vertieften Prüfung freigegeben hat, oder
- (iv) eine für eine sogenannte „Phase-2“-Prüfung vorgesehene Frist verstrichen ist, ohne dass das Bundeskartellamt den Erwerb untersagt hat oder eine Fristverlängerung insbesondere durch Vereinbarung, aufgrund des Angebots von Bedingungen oder Auflagen oder infolge eines Auskunftersuchens oder eines ähnlichen Ereignisses von Gesetzes wegen in Kraft getreten ist, oder
- (v) eine in Kraft getretene verlängerte Frist abgelaufen ist, ohne dass eines der vorgenannten Ereignisse eingetreten ist.

8.2 Unterrichtungspflicht der Vertragsparteien. Die Vertragsparteien werden sich über den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen jeweils unverzüglich nach deren jeweiligen Eintritt mit Kopie an die Kasseler Verkehrs- und VersorgungsgmbH unterrichten.

8.3 Anmeldung bei dem Bundeskartellamt. Der Käufer wird den in diesem Vertrag vereinbarten Zusammenschluss in Abstimmung mit dem Verkäufer bei den zuständigen Kartellbehörden anmelden. Der Verkäufer wird die Gesellschaft ver-

anlassen, dem Käufer (oder, soweit erforderlich, nur den mit der Anmeldung beauftragten Anwälten) alle Unterlagen und sonstigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die notwendig sind, um die fusionskontrollrechtliche Anmeldung vorzubereiten oder zu ergänzen, die von dem Bundeskartellamt ausdrücklich erbeten werden oder die sonst als sachdienlich für einen erfolgreichen Abschluss der Zusammenschlusskontrollverfahren anzusehen sind. Keine Vertragspartei darf mit dem Bundeskartellamt eine Fristverlängerung ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Vertragspartei vereinbaren.

- 8.4 Verfahren bei Bedingungen oder Auflagen des Bundeskartellamts. Sofern und soweit das Bundeskartellamt die Erteilung der Freigabe des in diesem Vertrag vereinbarten Zusammenschlusses von Bedingungen oder Auflagen abhängig macht, die von einer Vertragspartei oder einem mit einer Vertragspartei verbundenen Unternehmen oder der Gesellschaft zu erfüllen sind, werden die Vertragsparteien prüfen und gemeinsam erörtern, ob sie einer solchen Auflage oder Bedingung nachkommen können. Keine Vertragspartei ist verpflichtet, Bedingungen oder Auflagen zu akzeptieren, diese zu erfüllen oder deren Erfüllung sicherzustellen.
- 8.5 Verfahren bei Untersagung. Sofern und soweit das Bundeskartellamt den in diesem Vertrag vereinbarten Zusammenschluss untersagt, sind beide Vertragsparteien berechtigt, aber nicht verpflichtet, Rechtsmittel gegen die Untersagung einzulegen. Das Rücktrittsrecht gemäß § 8.6 bleibt unberührt.
- 8.6 Ablaufdatum; Rücktrittsrecht. Die Vertragsparteien werden sich nach besten Kräften bemühen, dafür zu sorgen, dass die Vollzugsbedingungen so bald wie möglich, spätestens jedoch bis zum 31. Dezember 2016 eintreten. Sollten die Vollzugsbedingungen nicht bis zu dem vorgenannten Zeitpunkt eingetreten sein, ist eine jede Vertragspartei jeweils berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt hat durch schriftliche Erklärung gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei zu erfolgen. Ein Recht zum Rücktritt besteht nicht, (i) wenn die Vertragspartei, die den Rücktritt erklärt, eine ihr im Zusammenhang mit der Herbeiführung einer Vollzugsbedingung obliegende Pflicht verletzt und die betreffende Vollzugsbedingung deshalb nicht bis zu dem vorgenannten Datum eintritt, oder (ii) wenn der zum Rücktritt berechtigende Umstand vor der Erklärung des Rücktritts geheilt wurde oder (iii) nach durchgeführtem Erwerb der Geschäftsanteile. Im Fall des Rücktritts entfallen alle Verpflichtungen zwischen den Vertragsparteien aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag, seiner Vorbereitung und seiner Durchführung.

§ 9

Kosten und Steuern

- 9.1 Kosten für die Vorbereitung dieses Vertrages. Die mit der Vorbereitung dieses Vertrages verbundenen Kosten einer jeden Vertragspartei sowie die Kosten etwaiger Stellvertretung trägt eine jede Vertragspartei selbst.
- 9.2 Kosten der Beurkundung. Die mit der Beurkundung dieses Vertrages verbundenen notariellen Kosten trägt der Käufer.
- 9.3 Kosten der Anmeldung bei Fusionskontrollbehörden. Die mit der Anmeldung des nach Maßgabe dieses Vertrages vereinbarten Zusammenschlusses bei den Fusionskontrollbehörden verbundenen Gebühren und Kosten der Behörden trägt der Käufer.
- 9.4 Grunderwerbsteuer; Steuern auf einen Veräußerungserlös. Die Gesellschaft verfügt über Grundbesitz. Etwaige Grunderwerbsteuern trägt der Käufer. Etwaige Steuern auf einen Veräußerungsgewinn aus einer Übertragung von Geschäftsanteilen nach Maßgabe dieses Vertrages trägt die übertragende Vertragspartei.

§ 10

Verschiedenes

- 10.1 Anlagen; Überschriften. Die Anlagen sind wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages. Die Überschriften der Paragraphen und Absätze dienen allein der Übersichtlichkeit. Für die Auslegung dieses Vertrages sind sie nicht zu berücksichtigen.
- 10.2 Ausschluss von § 203 BGB. § 203 BGB gilt nicht für Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages und seiner Durchführung.
- 10.3 Ausschluss von Zurückbehaltungsrechten. Zurückbehaltungsrechte einer Vertragspartei gegenüber dem Anspruch der anderen Vertragspartei, gleich aus welchem Grund, sind - soweit gesetzlich zulässig - ausgeschlossen mit Ausnahme des Rechts, die Übereignung der Geschäftsanteile nur Zug um Zug gegen Zah-

lung des Kaufpreises, und die Übertragung der Gesellschafterdarlehen nur Zug um Zug gegen Abschluss des neuen Darlehensvertrages zu verlangen.

- 10.4 Form für Änderungen und Ergänzungen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform und der ausdrücklichen Bezugnahme auf diesen Vertrag, soweit nicht weitergehende Formerfordernisse einzuhalten sind. Gleiches gilt für die Abbedingung des Schriftformerfordernisses.
- 10.5 Gerichtsstand. Gerichtsstand für alle etwaigen Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages und seiner Durchführung ist Kassel.
- 10.6 Salvatorische Klausel. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. An die Stelle der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung tritt eine Regelung, die nach Ort, Zeit, Maß und Geltungsbereich dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien mit der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung wirtschaftlich gewollt haben. Gleiches gilt für etwaige Lücken in diesem Vertrag.

* * *