

Entwurf - Bebauungsplan Nr. V/14 "Fiedlerstraße, Eisenschmiede"

Stadt Kassel, ST Nord-Holland

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

Inhaltsübersicht

Anregungen und Hinweise der Ämter nach § 4 (2) BauGB_____Seiten 2 bis 7

Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB_____Seiten 8 bis 31

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB_____Seiten 32 bis 48

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 (Beteiligung mit Mail vom 03.05.2024 bis einschließlich 07.06.2024)**

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
1.	23 - Liegenschaftsamt	1.1: Grundsätzlich bestehen aus Sicht – 23- keine Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Wir weisen darauf hin, dass das öffentliche Gehrecht im Urbanen Gebiet nur mit Zustimmung des Eigentümers der Fläche grundbuchlich gesichert werden kann. Wir bitten darum, dass der Eigentümer der Fläche im städtebaulichen Vertrag der Eintragung des Wegerechts zustimmt. Eine Bodenordnung gem. Ziffer 12 der Begründung wird nach unserer Prüfung nicht benötigt.	Beschlussempfehlung: Zu 1.1: Wird zur Kenntnis genommen.
2.	16.07.2023 37 – Feuerwehr	2.1: nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen nehme ich aus brand-schutztechnischer Sicht wie folgt Stellung: Die Hinweise meiner Stellungnahme vom 16. Juli 2023 sind in der Begründung enthalten, darüber hinaus habe ich keine ergänzenden Hinweise/Anforderungen.	Beschlussempfehlung: Zu 2.1: Wird zur Kenntnis genommen.
3.	28.06.2023 40 – Amt für Schule und Bildung	3.1: vielen Dank für die Möglichkeit einer erneuten Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. V/14 Fiedlerstraße/Eisenschmiede. Wir beziehen uns auf die mit Datum vom 28. Juni 2023 abgegebene Stellungnahme und bitten nach wie vor darum, über Zuzüge, die vor der Fertigstellung und Inbetriebnahme der neuen Grundschule erfolgen (könnten) in Kenntnis gesetzt zu werden, um den neu zuziehenden Kindern im Stadtteil ein Grundschulangebot machen zu können.	Beschlussempfehlung: Zu 3.1: Wird zur Kenntnis genommen.
4.	03.06.2024 50B – Seniorenbeirat	4.1: der Seniorenbeirat stimmt dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/14 „Fiedlerstraße/Eisenschmiede“ zu.	Beschlussempfehlung: Zu 4.1: Wird Zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
5.	14.05.2024 50B – Behindertenbeirat	5.1: „Der Behindertenbeirat stimmt dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V / 14 „Fiedlerstraße/Eisenschmiede“ zu. An der Fiedlerstr./Eisenschmiede wird ein ganzes Wohngebiet und ein neuer Schulstandort entstehen: Das bietet die Chance Nahversorgungsangebote wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen, Gastronomie, Kindertagesstätte sowie Haltestellen des ÖPNV und Schulen barrierefrei zu planen und Menschen mit Behinderungen endlich von Anfang an mitzubedenken. Da das Gelände ein starkes Gefälle aufweist, müssen Maßnahmen zur Überwindung der Höhenunterschiede mit bedacht werden (evtl. ein öffentlicher Aufzug wie an dem Unistandort Holländischer Platz). Auch wenn die Bauordnung etwas anderes vorsieht, könnte die Stadt Kassel mit einer "Initiative Barrierefreiheit" beweisen, dass es ihr wichtig ist, Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen mitzudenken. Wir brauchen endlich klare Positionen und Stellungnahmen zum Barrierefreien Bauen!!"	Beschlussempfehlung: Zu 5.1: Wird zur Kenntnis genommen. Die Belange zur planerischen Berücksichtigung für Barrierefreiheit werden im Zuge der Objektplanung berücksichtigt.
6.	51 - Jugendamt	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
7.	07.05.2024 52 - Sportamt	7.1: von -52- Fehlanzeige bzw. keine Beteiligung erforderlich zum Thema Sport.	Beschlussempfehlung Zu 7.1: Wird zur Kenntnis genommen.
8.	05.07.2024 53 - Gesundheitsamt	8.1: da die Empfehlungen aus dem schalltechnischen Gutachten in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden, bestehen derzeit zum Schallschutz aus gesundheitlicher und hygienischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das oben genannte Vorhaben. 8.2: Der Hinweis zu den Altlasten im Planentwurf ist aus unserer Sicht noch nicht ausreichend ausformuliert. Der folgende Hinweis aus den Stellungnahmen des Regierungspräsidiums (Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz	Beschlussempfehlung: Zu 8.1: Wird zur Kenntnis genommen Zu 8.2: Der Hinweis wird ergänzend in die Begründung aufgenommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>vom 18.07.2023) und des Umwelt- und Gartenamtes (UNB/UWB vom 17.07.2023) sollte ebenfalls aufgenommen werden: für die bislang nicht untersuchten Flächen sollten vor Überplanung altlastenfachlich historische Erkundungen erfolgen und anschließend die ggf. nötigen Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen durchgeführt werden. Hierzu ist eine enge Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel sinnvoll.</p> <p>8.3: Ansonsten bestehen aus Sicht des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans.</p>	<p>Zu 8.3: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
9.	59 – Kindertagesbetreuung Kassel	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
10.	27.05.2024 60 - Bauverwaltungsamt	10.1: aus Sicht von -60- bestehen gegen den uns vorgelegten B-Plan-Entwurf keine Bedenken.	Beschlussempfehlung: Zu 10.1: Wird zur Kenntnis genommen.
11.	24.05.2024 62 - Vermessung und Geoinformation	11.1: In der Planzeichnung Korrektur Flur 3 in Flur 13, Ergänzung Flur 36 (nördlich der Eisenschmiede). Ergänzung Flur 14 (Bereich Henkelstraße). Der neu aufgenommene Hinweis zu den Höhenbezugspunkten ist widersprüchlich. Der Hinweis auf „geringfügige“ Abweichungen sollte entfernt werden, da die Qualität der Höhenangaben im dm-Bereich liegt.	Beschlussempfehlung: Zu 11.1: Die Hinweise werden redaktionell angepasst.
12.	6311 - Stadtplanung	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
13.	24.06.2024 632108 - Bauaufsicht	<p>13.1: Gegen den Entwurf des o. a. Bebauungsplanes (Stand 31.01.2024) bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird: Die Erschließung des Bestandes sowie der Planung muss im Hinblick auf die neuen Grundstücksverhältnisse gewahrt bleiben bzw. gesichert sein. Dies gilt sowohl für die planungsrechtliche als auch für die bauordnungsrechtliche Erschließung (Feuerzufahrt/-umfahrt, Zuwegungen, Zufahrten, Leitungen usw.)</p>	Beschlussempfehlung: Zu 13.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Die erforderlichen Abstandsflächen/Abstände nach § 6 und § 33 Hess. Bauordnung (HBO) müssen zwischen dem Bestand und der Planung eingehalten werden. Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken.</p> <p>13.2: In der Begründung zum o.g. B-Plan wird unter Punkt 9.4 das „erforderliche seitliche Abstandsflächenmaß“ für die Gemeinbedarfsfläche, abweichend von der HBO, auf 0,30 H reduziert. Diese Angabe ist im Entwurf des B-Planes nicht zu finden. Des Weiteren ist nicht eindeutig, was mit seitlichem Abstand gemeint ist.</p> <p>13.3: Die Anzahl der notwendigen Kfz- Stellplätze und Fahrradstellplätze für die Gemeinbedarfsfläche sollte im B-Plan festgesetzt werden. Die Stellplätze müssen in zumutbarer Entfernung liegen. Als Anhaltswert bei Stellplätzen sollte eine Fußwegeentfernung zwischen Baugrundstück und Stellplatz von max. 300 m nicht überschritten werden.</p> <p>13.4: Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sollten die Flächen von ebenerdigen Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Umfahrungen mitgerechnet werden, da der Versiegelungsgrad für den Gemeinbedarf mit 0,90 ohnehin hoch ist</p> <p>13.5: Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezüglich Abstandsflächen und sonstigen Festsetzungen sollte die genehmigte Bestandssituation eine Berücksichtigung im Bebauungsplan finden. - Diese Stellungnahme beinhaltet keine Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Vorschriften gemäß Baugesetzbuch sowie Baunutzungsverordnung. 	<p>Zu 13.2: Die betreffende Festsetzung ist unter Ziff. 2.1 aufgeführt. In der Erörterung der Begründung wird klarstellend ergänzt, dass hiermit der Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gemeint ist.</p> <p>Zu 13.3: Wird zur Kenntnis genommen. Städtebauliche Anforderungen zur Ordnung der ruhenden Verkehre wurden abgewogen und, soweit erforderlich, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Für die vorgebrachten Planungshinweise bestehen keinerlei rechtliche Grundlagen.</p> <p>Zu 13.4: Der Belang ist indirekt bereits berücksichtigt. Im Zuge der Berechnung ergehen keine zusätzlichen Überbauungen, da für die betreffenden Baugebiete nach Ziff. 3.4 Mindestbegrünungsanteile vorgegeben worden.</p> <p>Zu 13.5: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Diese Stellungnahme beinhaltet keine Überprüfung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die Bestandsanlagen. - Bzgl. Feuerwehrflächen/Feuerwehrumfahrten wird empfohlen die Brandschutzdienststelle zu hören. - Weiterhin wird auf unsere Stellungnahmen vom 5. Juli 2023 und 7. Juli 2023 hingewiesen. 	
14.	22.05.2024 633 – Denkmalschutz	14.1 von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Bedenken. Das Landesamt für Denkmalpflege, hier die Baudenkmalpflege sowie die Archäologie wurden beteiligt und haben ebenfalls keine Ergänzungen oder Anmerkungen.	Beschlussempfehlung: Zu 14.1: Wird zur Kenntnis genommen
15.	28.05.2024 663 - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	<p>15.1: Plandarstellung: Sofern die Stellplätze in Schrägaufstellung im Haarmannweg der Kita (siehe Plandarstellung, südlich vom Beuys-Baum) bestehen bleiben, so sollten diese auch unter „St“ gekennzeichnet werden</p> <p>15.2: Textliche Festsetzung: Zu 3.2.1: Ein Stellplatzschlüssel von 0,6 ist sehr niedrig angesetzt. Es ist zu erwähnen, dass Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum nur sehr begrenzt bis gar nicht vorhanden sind.</p> <p>Weiteres:</p> <p>15.3: Für die öffentlichen Verkehrsflächen Eisenschmiede und Fiedlerstraße sind Gesamtbreiten anzugeben bzw. festzusetzen. Der heutige zur Verfügung stehende Verkehrsraum darf dabei nicht verkleinert werden.</p> <p>15.4: Die Platzfläche (öffentliche Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung) sehen wir nicht in unserer Zuständigkeit, da keine weiterführende, öffentliche Erschließung/Durchdringung des Gebietes von ihr ausgeht. Der Beschreibung nach handelt es sich eher um</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Zu 15.1: Der Anregung wird nicht gefolgt. Stellplätze sind innerhalb der ausgewiesenen Baufläche / Baugebiete allgemein zulässig. Es besteht kein städtebaulicher Bedarf dies gesondert durch flächenhafte Ausweisung festzulegen.</p> <p>Zu 15.2: Wird zur Kenntnis genommen. Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wurde auf Basis einer gutachterlichen Empfehlung getroffen, um erhebliche nachteilige Verkehrsbelastungen durch ruhende Verkehre im Standortumfeld auszuschließen.</p> <p>Zu 15.3: Der Anregung wird gefolgt und entsprechende Bemaßung eingetragen.</p> <p>Zu 15.4: Der Belang ist hinfällig geworden. Die betreffende Fläche wird städtebaulich dem Schulgrundstück zugeordnet und somit als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		eine Freianlage (-67-) oder eine der Schule (-40-) zugehörigen Fläche. Anpassungen an den vorhandenen, öffentlichen Verkehrsräumen sind im Vorfeld mit -66- abzustimmen und gehen zu Lasten des Veranlassers. 15.5: Die Brücke Henkelstraße hat eine zulässige Belastung von 16 t und ist in einem kritischen Zustand. Dies ist bei der Andienung der Baustelle unbedingt zu beachten.	Zu 15.5: Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
16.	70 – Die Stadtreiniger Kassel	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
17.	05.06.2024 71 - KASSELWASSER	17.1: Seitens KASSELWASSER gibt es keine Einwände gegen o.g. Bebauungsplan. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 26.06.2023 und haben keine weiteren Ergänzungen.	Beschlussempfehlung: Zu 17.1: Wird zur Kenntnis genommen.
18.	07.05.2024 11F - Frauen- und Gleichberechtigungsbeauftragte	18.1: es bestehen keine Einwände gegen die u. a. Maßnahme.	Beschlussempfehlung: Zu 18.1: Wird zur Kenntnis genommen
19.	VC - Amt für Chancengleichheit	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 Mail vom 03.05.2024 bis einschließlich 07.06.2024)**

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
20.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V. Geschäftsstelle Dr. Jörg Weise	Stellungnahme liegt nicht vor	-
21.	03.06.2024 BUND Hessen e.V., vertreten durch den BUND Kreisverband Kassel Wilhelmsstraße 2, 34117 Kassel	21.1: Verkehr: Die Verkehrsuntersuchung zeigt die Problematik und mögliche Lösungen auf. Leider wird dies im Bebauungsplan bzw. in den Festsetzungen nicht umgesetzt. 21.2: Der BUND regt an, auf die Zulassung von Tiefgaragen zu verzichten. Zumindest sollten Tiefgaragen auf die Flächen unter den Gebäuden begrenzt werden, um im Innenraum der Baufläche Möglichkeiten für Baumpflanzungen und Begrünung zu schaffen. Dies wäre auch verbindlich festzusetzen.	Beschlussempfehlung: Zu 21.1: Der Hinweis ist nicht zutreffend. Der vorliegende Bauleitplan übernimmt Belange der Verkehrskonzeption als Festsetzung auf, soweit und sobald dies städtebaulich zweckhaft bzw. planungsrechtlich regulierbar ist. Zu 21.2: Der Anregung wird nicht entsprochen. Der Bedarf zur Unterbringung von ruhendem Verkehr wurde im Zuge einer gutachterlichen Untersuchung ermittelt und städtebaulich bewertet. Zur Sicherstellung von qualifizierten Freiflächenanlagen ist dieser innerhalb von Gebäuden oder in Unterbauung des Grundstückes unterzubringen; entsprechende Textfestsetzungen wurden im Bebauungsplanentwurf unter Ziff. 2.2 getroffen. Im Abgleich zu den eng gefassten Baufeldbereichen im urbanen Gebiet ergeben voraussichtlich flächenhafte Anforderungen für Tiefgaragen, welche sich auch außerhalb der Baufelder erstrecken. In Abwägung der städtebaulichen Ziele wurde daher eine gesonderte Festsetzung unter Ziff. 3.4.4 aufgenommen, wonach eine Mindestüberdeckung auf Dächern von Tiefgaragen zu erfolgen hat, sodass Pflanzqualitäten gewahrt werden.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		21.3: Die Sanierung und Nutzung der Tiefgarage unter dem Philipp-Scheidemann-Haus als Quartiergarage ist im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen. 21.4: Die Möglichkeit oberirdische Pkw-Stellplätze zu errichten sollte ausgeschlossen werden. Ausnahme: Stellplätze für Menschen mit Beeinträchtigung und Anlieferplätze. 21.5: Fahrradstellplätze sollten in ausreichender Zahl und mit Lademöglichkeit für E-Bikes verbindlich festgesetzt werden. Fernwärmeversorgung sollte verbindlich festgesetzt werden, sofern zu Beheizung und Kühlung der Gebäude externe Energie benötigt wird. 21.6: Festsetzung: Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.	Zu 21.3: Der Belang ist nicht bauleitplanrelevant. Die betreffende Fläche liegt weit außerhalb des Geltungsbereiches. Zu 21.4: Siehe auch 21.2. Der Anregung wurde unter Ziff. 2.2 weitestgehend entsprochen. Zu 21.5: Anforderungen zu Fahrradabstellplätzen wurden bereits unter Ziff. 3.3 getroffen; demnach sind die Belange der landesrechtlichen Verordnung zu berücksichtigen. Ein Anschluss an Fernwärme kann nicht verbindlich festgesetzt werden. Zu 21.6: Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Im Bebauungsplan kann auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 oder Nr. 16d BauGB nur Flächen bzw. Standorte zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, nicht jedoch die Maßnahmen selbst. Festsetzungen auf dieser Rechtsgrundlage können weder die Herstellung der jeweiligen Anlage, noch deren Benutzung vorschreiben. Eine Empfehlung zur Sammlung von Niederschlagswasser sowie die Nutzung als Brauchwasser wird in die Begründung aufgenommen.
22.	BUND Landesverband Hessen e.V.	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
23.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Ines Hartz	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
24.	GASCADE Gastransport GmbH	Stellungnahme liegt nicht vor.	-

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
25.	03.06.2024 GasLINE GmbH & Co. KG. GasLINE GmbH & Co. KG Paesmühlenweg 10/12, 47638 Straelen	25.1: Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Beschlussempfehlung Zu 25.1: Wird zur Kenntnis genommen.
26.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.:	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
27.	27.05.2024 Kasseler Verkehrs- Gesellschaft AG Mauerstr. 11, 34117 Kassel	27.1: die Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG hat zu der oben genannten Maßnahme keine Einwände. Wir haben folgende Ergänzung: Der Geltungsbereich umfasst in einem Teilbereich den Straßenraum der „Eisenschmiede“. Dort befindet sich die Bushaltestelle „Goldbergstraße“ der KVG. Wir begrüßen ausdrücklich das für den neuen Schulstandort auch eine neue Wegeverbindung (Gehrecht, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zur Bushaltestelle mitgeplant wird. Für eine ganzheitliche Anbindung der Bushaltestelle sollte in einem räumlichen Zusammenhang eine gesicherte Querungsstelle über die „Eisenschmiede“ geschaffen werden. Die Gehweg- und Haltestellenbreite auf der Südseite der „Eisenschmiede“ sollten hinsichtlich des zu erwartenden Fußgängerbewegungen überprüft werden. Bei baulichen Veränderungen an der Bushaltestelle „Goldbergstraße“ setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserem Projektleiter für Bushaltestellenumbauten, Herrn Oppermann (Tel.: 0561 3089 — 5304) oder sven.oppermanekvg.de in Verbindung. Wir weisen außerdem darauf hin, dass durch die Eisenschmiede die KVG Buslinien 12 und 13 verkehren. Bei absehbaren Störungen	Beschlussempfehlung Zu 27.1: Die Planungshinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		des Busverkehrs setzen Sie sich bitte zur Absprache rechtzeitig vor Baubeginn mit unserem Kollegen für den Fahrbetrieb Bus, Herrn Tromp (Tel.: 0561-3089-5474) oder alexander.trompPkgv.de) in Verbindung.	
28.	05.06.2024 Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie und Handelskammer Kassel Marburg und der Handwerkskammer Kassel Kurfürstenstraße 9 34117 Kassel	28.1: grundsätzlich begrüßen wir eine Umstrukturierung und Reaktivierung des Plangebietes. Auf der Adresse Fiedlerstr. 8 sind uns jedoch mehrere Gewerbe gemeldet. Das betreffende Gebäude ist laut der Planungen für den Abriss vorgesehen. Für die dort ansässigen Betriebe sollten rechtzeitig verträgliche räumliche Alternativen gefunden werden um den Fortbestand der Unternehmen zu sichern. Gern können wir in der Ansprache und der Kommunikation mit den betroffenen Betrieben unterstützen.	Beschlussempfehlungen Zu 28.1: Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, welcher die städtebauliche Entwicklung in Zukunft und Perspektive in Art und Maß bauleitplanerisch leitet. Ob hierzu die gegenwärtigen Gewerbetreibenden tatsächliche Entwicklungen verfolgen, obliegt derer eigentumsrechtlichen Entscheidungshoheit.
29.	NABU Hessen	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
30.	31.05.2024 Regierungspräsidium Kassel Dez. 21/2L Regionalplanung Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel	30.1: eine erneute regionalplanerische Stellungnahme zu der o.g. Bauleitplanung ist verzichtbar.	Beschlussempfehlung: Zu 30.1: Wird zur Kenntnis genommen.
31.	08.05.2024 Regierungspräsidium Kassel Dez. 26 Forsten, Jagd Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel	31.1: Forstrechtliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Gegen die Planung bestehen keine forstrechtlichen Bedenken. Rechtsgrundlage: Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.02.2022 (GVBl. S. 126)	Beschlussempfehlung: Zu 31.1: Wird zur Kenntnis genommen.
32.	06.06.2024 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27 Naturschutz und Landschaftspflege Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel	32.1: nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die o.g. B-Planaufstellung berührt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung der Flächen im Bereich zwischen Fiedlerstraße und Eisenschmiede geschaffen werden. Beab-	Beschlussempfehlung: Zu 32.1: Wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>sichtigt ist die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen, Wohnraum und Dienstleistungsangebote sowie die Verlagerung der heutigen Hegelsbergschule.</p> <p>32.2: Eine Nutzung der einstig gewerblich und heute nicht mehr genutzten Areale wird naturschutzfachlich grundsätzlich begrüßt. Naturschutzfachlich ist jedoch zu kritisieren, dass die wenigen, im Geltungsbereich noch befindlichen Gehölzstrukturen nicht in die Planung integriert wurden. Ich bitte um Erhalt sämtlicher Bestandsgehölze, da in der stark verdichteten Nordstadt sowohl unter klimatischen als auch unter Arten- und Biotopschutzaspekten kein vermeidbarer Gehölzverlust akzeptabel ist.</p> <p>32.3: Darüber hinaus umfasst das Plangebiet - aus meiner Sicht unverständlich - Teilflächen des amtlich festgesetzten Landschaftsschutzgebietes (LSG) Zone 1 der „Stadt Kassel“ (Verordnung zum</p>	<p>Zu 32.2: Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Alle vorhandenen Grünstrukturen wurde in Vorbereitung zum Bauleitplanverfahren nach Kompensationsverordnung aufgenommen; weiterhin wurde ein Baumbestandsplan erarbeitet. Für die zu Grunde liegenden städtebaulichen Planungen war der Einbezug der vorhandenen Grünausstattung ein Grundsatz der planerischen Erwägungen und wurde in Teilen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Hinblick von zu erhaltenden Bäumen erfolgt eine weitergehende Konkretisierung anhand der aktuellsten Planungserkenntnisse, was zu weitergehenden Erhaltungsvorgaben führt, sofern diese mit den städtebaulichen Zielen vereinbar sind. In dieser Hinsicht muss darauf hingewiesen werden, dass die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze entlang der Eisenschmiede nicht erhalten werden können. Dies ist bereits im Zuge der erforderlichen Rückbaumaßnahmen nicht handhabbar, weil die gewachsenen Böschungsbereiche durch Fassadenteile der Bestandsgebäude gehalten werden. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung sind umfassende technische Maßnahmen zur Sicherung des Straßenkörpers der Eisenschmiede erforderlich, sodass hier ein Erhalt nicht möglich ist.</p> <p>Zu 32.3: Die östlichen Böschungsbereiche der Ahna liege teilweise innerhalb des betreffenden, bereits gebildeten Straßenverkehrsgrundstück der Fiedler-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Schutz von Landschaftsteilen in dem Landkreis Kassel im Regierungsbezirk Kassel — Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ vom 16.08.1995).</p> <p>Gemäß § 2 (2), Nr. 1 der LSG-Verordnung ist innerhalb der Zone 1 der Erhalt der unverbauten Landschaft und der das Stadtgebiet gliedernden Grünzüge durch die Sicherung vorhandener und der Schaffung zusätzlicher naturnaher Landschaftselemente wegen ihrer Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild vorgesehen.</p> <p>Der vorgelegte B-Planentwurf bezieht Böschungsbereiche des Ahnagrünzugs in den Geltungsbereich ein, welcher entsprechender Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Stadt Kassel“ ist. Der Ufergehölzbestand der Ahna ist nach § 30 des BNatSchG geschützt. Sämtliche Gehölze des Böschungsbereichs entlang der Fiedlerstraße stehen gem. § 25 (1) Nr.1 HeNatG als Gehölzreihe unter besonderem Schutz.</p> <p>Eine Integration dieser Flächen in den Geltungsbereich des o.g. genannten B-Plan ist somit aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführend, da die betroffenen Areale bereits durch deren LSG-Status bzw. deren Unterschutzstellung durch das neue Hessische Naturschutzgesetz umfänglich gesichert und geschützt sind. Ich bitte daher um Reduzierung des Geltungsbereichs unter Aussparung der LSG-Flächen. Weiterer Regelungsbedarf besteht hier nicht.</p> <p>32.4: Die Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem faunistischen Gutachten des Büro Bf sind zur Regelung der Artenschutzbelange zwingend erforderlich. Hierbei geht es um die Festlegung der Bauzeiten und um das Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Vögel. Diese sollten als schriftliche Festsetzungen im Bebauungsplan ergänzt werden.</p>	<p>straße (Flurstück 20/4), welches als Flurstück in seiner geometrischen Bemessung aufgrund der Erschließungsbedeutung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde. Die Abgrenzung des betreffenden LSG wurde überdies als nachrichtlicher Hinweis in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen. Zur naturschutzfachlichen Konfliktvermeidung wurden die Flächen zeichnerisch in Maßnahmenflächen überführt.</p> <p>Zu 32.4: Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Zuge des vorgesehenen Rückbaus, im Rahmen der erforderlichen Gebietserschließung sowie im Kontext etwaiger Gehölzentnahmen frühzeitig durch die entsprechenden Planungsträger zu berücksichtigen. Diesbezüglich gesonderte Auflagen zu erteilen obliegt der bauaufsichtlichen Hoheit im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsaussprache.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		32.5: Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. §18 BNatSchG i.V. mit §1 a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.	Zu 32.5: Wird zur Kenntnis genommen. Die UNB wurde im Verfahren beteiligt.
33.	27.05.2024 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.1 Altlasten, Bodenschutz Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel	<p>33.1: Altlasten: Die Mehrzahl der im Planungsbereich erfassten Altstandorte wurden bislang keiner altlastenfachlichen Untersuchung und Bewertung unterzogen, insofern liegen nur allgemeine Hinweise und keine konkreten Gefährdungsbeurteilungen vor. Für die Adresse Fiedlerstraße 2 ist aufgrund erster Untersuchungen ein altlastenfachlicher Anfangsverdacht gegeben. Im Umweltbericht sind unter Punkt 3.3.1 Altlasten die Altstandorte aufgeführt und es ist beschrieben, dass Boden und Untergrund den vorgesehenen Nutzungen entsprechend zu untersuchen sind. Das ist aus meiner Sicht an dieser Stelle ausreichend.</p> <p>33.2 Das Erfordernis zur Untersuchung der Altstandorte vor der geplanten sensiblen Umnutzung ist dagegen im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans (Festsetzung) aus meiner Sicht nicht hinreichend berücksichtigt. Zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die im Bebauungsplanbereich erfassten Altstandorte mit hohen und sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt (WZ- Klasse 4 und 5) vor der Umnutzung/Bebauung altlastenfachtechnisch zu untersuchen und hinsichtlich ihres Gefährdungspotentiales zu bewerten. Werden Gefährdungen für die geplante Umnutzung ermittelt, sind ggf. die erforderlichen weiteren Maßnahmen (z.B. Sanierungsmaßnahmen) vor Umnutzung durchzuführen.</p> <p>33.3: Sofern die Einhaltung der altlastenfachlichen Anforderungen (Untersuchungen und ggf. Maßnahmen) vor der Umnutzung sichergestellt werden, bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände. Für die Klarstellung der altlastenfachlichen Anforderungen</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 33.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 33.2: Wird zur Kenntnis genommen. Es ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend die Bodenschutzbelange zu ermitteln und etwaige Maßnahmen beschreiben zu können, wie mit Belangen von Altlasten / Altstandorten umgegangen werden muss. Die vorgebrachten Hinweise werden, soweit nicht bereits erfolgt, ergänzen in die Verfahrensunterlagen aufgenommen. Auf Ebene der folgenden Erschließungsplanung werden in Abstimmung mit den betreffenden Fachbehörden die erforderlichen Erkundungen abgestimmt und durchgeführt.</p> <p>Zu 33.3: Wird zur Kenntnis genommen. Der betreffende Hinweis wird entsprechend aktualisiert.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>bitte ich folgende Änderungen (blaue Schrift) in der Festsetzung zum Thema Altlasten zu übernehmen:</p> <p>Altlasten: Für die Flächen des Geltungsbereiches sind im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) Eintragungen über bekannte Altstandorte vermerkt (siehe nachrichtliche Eintragungen). Vor einer Umnutzung/Neubebauung der Altstandorte sind altlastenfachliche Untersuchungen und Bewertungen gemäß den Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der jeweils gültigen Fassung, durchzuführen. Die Planungen zu den entsprechenden Untersuchungen und ggf. weitere Maßnahmen sind frühzeitig mit der zuständigen Behörde (Regierungspräsidium Kassel, Abteilung III, Dezernat 31.1 Altlasten, Bodenschutz) abzustimmen.</p> <p>Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist die zuständige Behörde (Regierungspräsidium Kassel, Abteilung III, Dezernat 31.1 Altlasten, Bodenschutz) unverzüglich zu informieren.</p> <p>33.4: Bodenschutz: Der Boden ist im bisher gewerblich/industriell genutzten Bereich weitgehend versiegelt. Die vorliegenden Planungen sehen eine geringere Versiegelung vor als bisher. Ein bodenschutzfachlicher Kompensationsbedarf besteht hier nicht.</p> <p>Den diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht (5.1.2.3 und 7.1.4) schließe ich mich an.</p> <p>33.5: Grünflächen Für die Herstellung von Grünflächen auf den bisher überwiegend gewerblich/industriell genutzten Flächen weise ich nachdrücklich</p>	<p>33.4: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 33.5: Ein entsprechender Hinweis wird in den Umweltbericht aufgenommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>auf die Anforderungen der BBodSchV hin. Insbesondere in § 7 der BBodSchV sind" zusätzliche Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht" geregelt, die bei der Herstellung von Grünflächen zu berücksichtigen sind.</p> <p>Zu diesem Thema habe ich im Umweltbericht keine Ausführungen finden können. Ich bitte entsprechende Ausführungen im Umweltbericht zu ergänzen.</p> <p>33.6: Für die Rückführung von Niederschlagswasser sind die Regelungen und Vorgaben aus dem Wasserrecht zu berücksichtigen.</p> <p>Meine Stellungnahme erfolgt unbeachtlich der Belange des Fachbereichs Grundwasserschutz, Wasserversorgung.</p>	<p>Zu 33.6: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
34.	<p>14.05.2024 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz I Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel</p>	<p>34.1: Der o.a. Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Trinkwasser- und -Heilquellenschutzgebietes. Von daher bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange des Grundwasserschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Realisierung des geplanten Bauvorhabens.</p> <p>Im Übrigen verweise ich auf die Stellungnahme meines Dezernates vom 18.07.2023. Diese habe ich Ihnen zur Information als Anlage beigefügt.</p> <p>Meine Stellungnahme erfolgt unbeachtlich der Belange des Fachbereichs Altlasten/Bodenschutz meines Dezernates.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 34.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
35.	<p>23.07.2024 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz II Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel</p>	<p>35.1 Der o.a. Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebietes. Von daher bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange des Grundwasserschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Realisierung des geplanten Bauvorhabens.</p> <p>Ich weise jedoch auf Folgendes hin:</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 35.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>35.2: Gemäß Kapitel 4.5 „Klimaschutzziele“ wird darauf verwiesen, dass sich das Plangebiet laut HLNUG nicht in einem wasserwirtschaftlich unzulässigen oder ungünstigem Gebiet befindet und daher auch keine Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung geothermischer Potentiale zur Gebäudewärmeversorgung (z.B. durch Sole-Wasser-Wärmepumpen) bestehen.</p> <p>Bezüglich der wasserwirtschaftlichen Betrachtung ist die Aussage richtig. Jedoch befindet sich das Plangebiet gemäß dem Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen, 6. überarbeitete Auflage“ in Verbindung mit der Standortbeurteilung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet.</p> <p>Aufgrund dieser Einstufung ist daher eine Einzelfallprüfung für die Niederbringung von Erdwärmesonden unter Einbindung des HLNUG erforderlich.</p> <p>Zudem handelt es sich bei der Niederbringung und dem Betrieb von Erdwärmesonden um eine Benutzung des Grundwassers nach § 9 Abs. 2 Ziffer 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), für die grundsätzlich eine Erlaubnispflicht besteht. Ich verweise hierzu auf den Erlass „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014 S. 383).</p> <p>Die Zuständigkeit für die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederbringung von Erdwärmesonden liegt bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde (UWBB) beim Magistrat der Stadt Kassel.</p> <p>35.3: Bezüglich der in Kapitel 4.10 angesprochenen Altflächenproblematik und den beiden vorhandenen Grundwassermessstelle (GWM-Nr 4110 und GWM-Nr 4111) ist die Stellungnahme meines Fachbereichs „Altlasten, Bodenschutz“ zu beachten. Je nach Ergebnis der von dort geforderten Untersuchungen können sich ggfs. Än-</p>	<p>Zu 35.2: Die vorgebrachten Hinweise zum Umgang und Rechtsverhältnis des Plangebietes in Bezug zur Nutzung von Erdwärmesonden werden ergänzend / korrigierend in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen.</p> <p>Zu 35.3: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>derungen hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser (Versickern, Verrieseln) oder auch dem Entsiegeln von derzeit befestigten Flächen ergeben.</p> <p>35.4: Gemäß Kapitel 5.2 „Erschließung des Quartiers“ ist derzeit der Bau von 2 Tiefgaragen geplant. Auf Grund der Topographie und der unmittelbaren Nähe zum Gewässer „Ahne“ ist hier mit oberflächennahe anstehendem Grundwasser zu rechnen. Je nach Grundwasserstand und Niederschlagsereignisse kann bei Realisierung während der Errichtung eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Die temporäre Grundwasserhaltung ist der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde beim Magistrat der Stadt Kassel schriftlich anzuzeigen, damit dort geprüft werden kann, ob der Tatbestand einer erlaubnispflichtigen Grundwasserhaltung vorliegt. Ich weise schon jetzt darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserhaltung zum Zwecke der Trockenhaltung der Bausubstanz nicht erlaubnisfähig ist. Bei anstehendem Grundwasser sind erdberührte bauliche Anlagen (Keller, Tiefgaragen usw.) als „Weiße Wanne“ auszubilden. Bei Beachtung meiner vorstehenden Hinweise bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange des Grundwasserschutzes keine Bedenken gegen das o.a. Planungsvorhaben.</p>	<p>Zu 35.4: Der Hinweis wird ergänzend in die Begründung aufgenommen.</p>
36.	<p>17.05.2024 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel</p>	<p>36.1: Bereich Kommunales Abwasser, Gewässergüte: Aufgrund der aktuellen Arbeitsauslastung kann keine Stellungnahme erfolgen. Bereich Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe: Liegt in der Zuständigkeit der UWB.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 36.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
37.	<p>Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V.</p>	<p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	<p>-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
38.	29.05.2024 Städtische Werke Energie + Wärme GmbH Königstor 3-13, 34117 Kassel	38.1: vielen Dank für die Beteiligung an dem Planungsverfahren. In der Begründung zum B-Plan wird unter Punkt 10 Ver- und Entsorgung, Infrastruktur beschrieben, dass zur Versorgung des Plangebietes die vorhandenen Leitungstrassen im Bereich der Fuß- und Radwegebrücke am Haarmannweg genutzt werden können. Diese Prüfung ist aus hydraulischer und bautechnischer Sicht noch nicht abgeschlossen. Sollte diese Anschlussmöglichkeit positiv ausfallen, muss eine Versorgungsleitung mit einer Grabenbreite von ca. 2m durch den Haarmannweg und die Fiedlerstraße bis zur Eisenschmiede verlegt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und den bereits vorhandenen Ver- und Versorgungsleitungen müssen bei dieser Erschließungsvariante unter Umständen die im Haarmannweg im B-Plan Entwurf als erhaltenswert deklarierten Bäume entfernt werden. Im Bereich der Fiedlerstraße muss, wie bereits in unserer Stellungnahme vom 06.07.2023 darauf hingewiesen wurde ein mind. 3m breiter Streifen parallel zur Fiedlerstraße mit Leitungsrechten vorgehalten werden, der nicht überbaut und bepflanzt werden kann. Die als zu erhalten dargestellten Bäume parallel zur Fiedlerstraße sind im Bereich des notwendigen Erschließungsstreifens. Ebenso die geplanten Bäume parallel zur Fiedlerstraße. Ohne diesen Erschließungsstreifen ist eine Versorgung mit Fernwärme nicht möglich.	Beschlussempfehlung 38.1: Die vorgebrachten Belange wurden zwischenzeitlich fachplanerisch bewertet und mit den zuständigen Genehmigungsbehörden bezgl. der Betroffenheit von Natur-, Wasser-, Denkmal- sowie Landschaftsschutz abgestimmt. In gemeinsamer Begehung am 22.08.2024 wurde ein eigenständiger Trassenkorridor evaluiert, über den der erforderliche Fernwärmeanschluss zum Planstandort minimalinvasiv gebracht werden kann. Der Belang wird in einen eigenständigen Plan- und Genehmigungsverfahren weitergehend vertieft.
39.	04.06.2024 Städtische Werke Netz + Service GmbH Königstor 3-13, 34117 Kassel	39.1: vielen Dank, dass Sie uns an der Bauleitplanung beteiligen. Seitens der NSG bestehen keine Einwände. Wir bitten jedoch um frühzeitige Einbindung in den weiteren Planungsprozess, da umfangreiche Erschließungsarbeiten erforderlich sind.	Beschlussempfehlung: Zu 39.1: Wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>40.3: In der Begründung gibt es unter Ziffer 5.2 „Städtebauliche Grundideen“, unter anderem „Erhöhung der Zugänglichkeit zur Ahna und der Nutzbarkeit der Böschung“. Insbesondere diese Idee findet ihre Grenzen in §§ 27, 36, 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. §§ 22, 23 Hessisches Wassergesetz. So dienen Ufer und Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Insofern sollten diese Bereiche entlang von oberirdischen Fließgewässern nach Möglichkeit naturnah erhalten bzw. naturnah umgestaltet werden. Umbaumaßnahmen, die direkt im Ufer / im Gewässerrandstreifen nur allein aus stadtgestalterischen Gründen („erlebbar machen der Ahna“ oder Ähnliches) stattfinden oder geplant sind, sollten unterbleiben – solche Maßnahmen würden unter Umständen auch dem Hochwasserschutz zuwiderlaufen.</p> <p>Konträr zu dieser Idee ist unter Ziffer 1.6 der „Planzeichen und Planungsrechtliche Festsetzungen“ festgesetzt, dass die Markierung der Ufer als Pufferzone zur Ahna dauerhaft für die Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhalten ist.</p> <p>40.4: Ziffer 2.6.3 „Entwässerung“ sollte so gefasst sein, dass „in geeigneten Fällen“ Niederschlagswasser zu versickern ist (§ 55 Wasserhaushaltsgesetz).</p> <p>40.5: <u>Untere Naturschutzbehörde</u> Das städtebauliche Entwicklungskonzept wird weitestgehend begrüßt. Allerdings wird der Erhalt von vorhandenen wertvollen Grünstrukturen zu gering berücksichtigt. Dies wird auch in den Stellungnahmen von HessenForst und RP Dez. 27 kritisch bewertet. Der ökologische Verlust für die Biodiversität und der natürliche klimatische Funktionsverlust kann nur bedingt durch Ersatzmaßnahmen nach Jahren erreicht werden. Daher sollte ein prioritärer Erhalt von Bestandsbäumen, insbesondere von Alt-, Habitat-</p>	<p>Zu 40.3: Wird zur Kenntnis genommen. Der Belang ist bekannt und wurde auch entsprechend im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung gewahrt. Die betreffenden Auszüge in der Begründung zitieren lediglich die Ideen der Wettbewerbsteilnehmer aus den entsprechenden Planverfahren.</p> <p>Zu 40.4: Die Anregung wurde bereits im Sinne der betreffenden Festsetzung berücksichtigt.</p> <p>Zu 40.5: Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Alle vorhandenen Grünstrukturen wurden in Vorbereitung zum Bauleitplanverfahren nach Kompensationsverordnung aufgenommen; weiterhin wurde ein Baumbestandsplan erarbeitet. Für die zu Grunde liegenden städtebaulichen Planungen war der Einbezug der vorhandenen Grünausstattung ein Grundsatz der planerischen Erwägungen und wurde in Teil-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>und das Ortsbild prägenden Bäumen sowie ein prioritärer Erhalt ökologisch wertvoller Grünstrukturen ergänzt werden.</p> <p>Dies betrifft insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - den Gehölzstreifen entlang der Eisenschmiede im nördlichen Bereich des Plangebiets, - die Gehölzstreifen entlang der östlichen Grenze des Plangebiets und Übergang zur Waldfläche, - den Gehölzstreifen nördlichen der Gemeinbedarfsfläche angrenzenden zum urbanen Gebiet, - den Gehölzstreifen auf den Flurstücken 28/11 und 28/13. <p>Mit dem Erhalt von Gehölzstreifen könnten diese bei der Verpflichtung der Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen angerechnet werden.</p> <p>40.6: Textliche Festsetzungen Zur Vermeidung und dem Ausgleich von möglichen Verlusten an potentiellen Lebensräumen der Avifauna sind neben den erforderlichen Grünstrukturen auch Nisthilfen vorzusehen. Folgende Ergänzung wird empfohlen:</p> <p>Zu 1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum ... Nisthilfen Die vorhandenen Quartiere für Nischen- und Höhlenbrüter (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz, Blaumeise) sind zu erhalten. Sofern Quartiere von Nischen- und Höhlenbrüter an den Bestandsgebäuden und Bäumen bzw. Gehölze im Plangebiet nicht erhalten werden können, sind jeweils künstliche arttypische Nisthilfen (z.B. Hausperlinskoloniekästen oder funktional gleichwertige Alternativen) als Ersatz im Verhältnis 1:2 zu schaffen. Die Nisthilfen sind</p>	<p>len als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Hinblick von zu erhaltenden Bäumen erfolgt eine weitergehende Konkretisierung anhand der aktuellsten Planungserkenntnisse, was zu weitergehenden Erhaltungsvorgaben führt, sofern diese mit den städtebaulichen Zielen vereinbar sind. In dieser Hinsicht muss darauf hingewiesen werden, dass die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze entlang der Eisenschmiede nicht erhalten werden können. Dies ist bereits im Zuge der erforderlichen Rückbaumaßnahmen nicht handhabbar, weil die gewachsenen Böschungsbereiche durch Fassadenteile der Bestandsgebäude gehalten werden. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung sind umfassende technische Maßnahmen zur Sicherung des Straßenkörpers der Eisenschmiede erforderlich, sodass hier ein Erhalt nicht möglich ist.</p> <p>Zu 40.6: Wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Zuge des vorgesehenen Rückbaus, im Rahmen der erforderlichen Gebietserschließung sowie im Kontext etwaiger Gehölzentnahmen frühzeitig durch die entsprechenden Planungsträger zu berücksichtigen. Diesbezüglich gesonderte Auflagen zu erteilen obliegt der bauaufsichtlichen Hoheit im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsaussprache.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>an den Fassaden der baulich veränderten Bestandsgebäude bzw. der neu errichteten Gebäude zu integrieren oder als Außenmontage sach- und fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Nisthilfen sind vorrangig an den gartenseitigen und südwestlich ausgerichteten Fassaden anzubringen. Ein kolonieartiger Einbau bzw. Montage ist zulässig.</p> <p>Alternativ können künstliche Nisthilfen auch an geeignete und unmittelbar angrenzende Altbäume angebracht werden.</p> <p>40.7: Zu 4. Hinweise Artenschutz, nachfolgende Ergänzung: Der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Umbauten und Aufstockungen sind im Zeitraum vom 01. November bis 28. / 29. Februar durchzuführen. Sollten Abrissarbeiten zwischen dem 01. März bis 31. Oktober durchgeführt werden müssen, ist sicherzustellen, dass Spalten und Hohlräume an Fassaden und Dächern bis zum 01. März unzugänglich gemacht werden. An jedem neu errichteten Gebäude sind mindesten zwei künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter wie den Haussperling mit jeweils drei Brutkammern im oberen Bereich der Gebäude anzubringen. An jedem neu errichteten Gebäude sind wartungsfreie Quartiere für Fledermäuse unmittelbar unterhalb des Daches in den Wänden anzubringen. Erhalt von Laubbäumen, nachfolgende Ergänzung: Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölze und Grünstrukturen, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind, nach Möglichkeit zu erhalten sind. Die Verkehrssicherungspflicht ist zu beachten.</p> <p>40.8: Zum vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans nimmt das Umwelt- und Gartenamt als Fachamt wie folgt Stellung: Lärmschutz</p>	<p>Zu 40.7: Der Belang ist nicht bauleitplanrelevant. Die Gebäude wurden hinsichtlich ihres faunistischen Besatzes im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchungen geprüft. Es gibt keinen festgestellten Besatz, welcher derartige Handlungsbeschreibungen erfordert.</p> <p>Zu 40.8: Der Belang wird ergänzend in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen. Grundlegend wurde</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>In der textlichen Festsetzung 1.4 „Flächen für den Gemeinbedarf“ wird ausgeführt, dass Sportanlagen, Spielplätze und Freizeitanlagen für eine außerschulische Nutzung offenstehen. Dies ist jedoch nur möglich, wenn die Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung bzw. der Freizeitlärmrichtlinie an der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung eingehalten werden.</p> <p>40.9: Klimaschutz und Energieeffizienz Das Kapitel 9.13. ist sachlich falsch! Die Festsetzung bezieht sich bei Dachflächen ausschließlich auf die Nutzung solarer Energie. Es dürfte nicht vermittelbar sein und ist auch fachlich unsinnig, die Installation z.B. einer Biomasseheizung oder eines Erdbeckenspeichers auf 30 % der Bruttodachfläche verbindlich festzusetzen, wie bislang erfolgt. Richtig ist der folgende Text: Installationspflicht solarenergetische Anlage Es soll nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt werden: Installationspflicht einer solarenergetischen Anlage (prioritär Photovoltaik, ersatzweise Solarthermie) auf mindestens 60 % der solarenergetisch nutzbaren Dachfläche, wenn die zusammenhängende Nutzfläche mindestens 20 m² bei Wohngebäuden und mindestens 50 m² bei Nichtwohngebäuden beträgt. Nicht festgesetzt wurden im vorliegenden Entwurf die in der frühzeitigen Beteiligung genannten Aspekte zur solaren Optimierung, zur Installation eines Wärmenetzanschlusses und zum Ausschluss fossiler Brennstoffe zur Gebäudebeheizung. Diese Aspekte sind städtebaulich begründbar (Versorgungssicherheit, Klimaschutz, lokale Netzstabilität, Immissionsschutz). Diese Festsetzungen müssen im vorliegenden B-Plan nachgeholt werden, auch wenn sich daraus aus § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB keine Benutzungspflicht ergibt. Sollten Neubauten im Eigentum des Landes entstehen, so gelten für diese die Regelungen des § 9 HEG, dies sollte als Hinweis erwähnt werden. Zudem gelten die im HEG bereits geregelten</p>	<p>von einer gutachterlichen Untersuchung zu Freizeitlärm abgesehen. Diesbezügliche Nachweise sind auf Ebene der Bauantragsplanung unter Einbezug der tatsächlichen Freianlagenplanung zu klären und zu erbringen.</p> <p>Zu 40.9: Wird zurückgewiesen. Die betreffenden Belange wurden umfangreich in der Begründung erörtert. Es werden die Errichtung und Nutzung solarer Strahlungsenergie empfohlen; eine konkrete Festsetzung dessen ist nach BauGB aber nicht möglich, da bspw. keine Energieform rechtlich bevorzugt werden darf. Der entsprechende Wortlaut im § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB lautet „... Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien ...“. Wie Strom, Wärme oder Kälte konkret erzeugt, genutzt oder gespeichert werden sollen, ist aufgrund des einzuhaltenden freien Marktes nicht näher definiert. Dass diese Festsetzung in der Realisierung letztlich vorrangig zu PV-Anlagen auf den Dächern führt, ist selbstredend. Anderweitige Energiequellen werden aus verschiedensten Gründen nicht auf dem Dach eines Gebäudes umsetzbar sein. Zudem wird auf die Festsetzung verwiesen, dass dabei auch die Funktion der Dachbegrünung nicht eingeschränkt werden darf. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Darlegungen in der Begründung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen; es ist nicht Aufgabe sonstige Regelungen, Gesetzesinhalte wiederzugeben.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Pflichten zur Installation von solarenergetischen Anlagen auf Parkplätzen (§§ 9a und 12 HEG).</p> <p>Ebenso ist auf das GEG (v.a. §§ 71 ff. GEG) und die EPBD in der vom EU-Parlament beschlossenen Fassung vom 12.03.2024, verabschiedet durch den Europäischen Rat am 12.04.2024 hinzuweisen. Dies betrifft bezüglich der EPBD im Besonderen die Artikel 10 (solarenergetische Optimierungspflicht und Installationspflicht solar-energetischer Anlagen bei der Errichtung von Neubauten) und Artikel 7 i.V.m. Artikel 11 (Pflicht zur Errichtung von Neubauten als Nullemissionsgebäude).</p> <p>40.10: Grünordnung Bei der Durchsicht des Vorentwurfs für die Freiraumplanung hat sich bzgl. der Grünordnung folgende Fragestellung ergeben: Zur Anbindung des neuen Areals wird ein nicht unerheblicher Teil des südlichen Grundstücksrands der Kita Herrmann-Haarmann-Haus, die sich südöstlich des Plangebiets befindet, abgeschnitten. Ist dies seitens der Stadtplanung bereits in irgendeiner Art mit der Kita kommuniziert? Wer überplant dann das dortige Außengelände? Es stellt sich aus unserer fachlichen Sicht jetzt schon als übernutzt dar. Die neue Anordnung der Stellplätze ist dort räumlich nicht möglich. Außerdem wird eine Ausgleichspflanzung überplant. Wer bilanziert dies nach? Hierzu wird ein kurzfristig durchzuführender Ortstermin als sehr sinnvoll eingestuft. Info: Ein Ortstermin ist für den 05.06.2024 mit Teilnehmerinnen/Teilnehmern der Stadtplanung (Amt -63-) und der Freiraumplanung (Amt -67-) vereinbart.</p> <p>40.11: Umweltbericht 2.5 Landschaftsplan – Unterkapitel Karte Maßnahmen: Ergänzung um Beschreibung Ahnagrünzug als Funktionsfläche, reicht teilweise in Plangebiet! 2.7 Integriertes Klimaschutzkonzept</p>	<p>Zu 40.10: Die Abstimmungen mit den betreffenden Fachämtern, Nutzern etc. erfolgen auf Ebene der qualifizierten Fachplanung zum Schulneubau der GS Nord+. Die Kommunikation und Abstimmung im Hinblick auf die beabsichtigte Veränderung der räumlichen Verhältnisse im Bereich der Stellplätze der Kita am Haarmannweg und eine Eingrenzung möglicher Lösungen erfolgte bereits im Rahmen eines Fachämtertermins am 20.08.2024. Die Einrichtung selbst ist durch das Fachamt -59- Kindertagesbetreuung auf Grundlage der endabgestimmten Perspektiven in eigener Verantwortung zu informieren. Veränderungen der Stellplätze und des Außengeländes der vorhandenen Kita werden im Rahmen der Freianlagenplanung durch die Stadt Kassel bzw. den Planungsträger der GSN+ überplant und ggfs. nachbilanziert.</p> <p>Zu 40.11: Den Hinweisen wird gefolgt. Die Ergänzungen werden in den Umweltbericht aufgenommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Ergänzung der aktuellen Beschlüsse zum Klimaschutz, insbesondere Klimaneutralität (Nr. sowie explizit der beschlossenen Klimaschutzstrategie (vgl. Entwurf Begründung, kursiv): Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf kommunaler Ebene sind folgende StaVo-Beschlüsse relevant: StaVo-Beschluss zur Klimaneutralität 2030 vom August 2019 (101.18.1379) und die daraus resultierende Klimaschutzstrategie des Klimaschutzrats von Juni 2022, sowie die StaVo-Beschlüsse von Februar 2022 zur Ausweitung der Solarnutzung und zum Modellprojekt Photovoltaik (101.19.219, 101.19.274). Zudem hat die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss 101.18.1954 vom Februar 2021 für eine Ausweitung der Fernwärmenutzung gestärkt. - Das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel von 2012 ist durch die aktuellen Beschlusslagen und die Klimaschutzstrategie fachlich überholt worden, kann aber nachrichtlich noch erwähnt werden. <p>40.12: 3.1 Nutzung und Biotoptypen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bildunterschriften 3-5 und 3-6: Anpassung Lagebezeichnungen Böschung bzgl. östlich und westlich. <p>4 (...) Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung Ggf. sollten Ausführungen auf die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands durch ein Brachliegen hinzugefügt werden: beispielsweise... (nicht vollständig, nicht ausformuliert)</p> <ul style="list-style-type: none"> - fast vollständige Versiegelung keine Funktion für Boden, Wasser - Überwärmung hält dadurch an. - weitere Entwicklung Gehölzbestand, ggf. Sukzession auf nicht versiegelten Flächen, z.B. Gehölze/ Sträucher - Stabilisierung, ggf. Entwicklung als Habitat, z.B. für Gebäude- und Gehölzbrüter - Unverändert negative Wirkung, ggf. zunehmend, auf Landschafts-/ Stadtbild 	<p>Zu 40.12: Die Bildunterschriften werden korrigiert. Die Ausführungen zur voraussichtlichen weiteren Entwicklung des Gebiets durch ein Brachliegen werden ausführlicher dargestellt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Großteils eingezäunte Privatflächen, keine Nutzbarkeit der Flächen zur Naherholung (wohnungsbezogen) aus dem Umfeld - Konkretisierung der Ziele des Naturschutzes für das Plangebiet - Ggf. Textteil zwischen Kap. 5 und 5.1 einfügen (analog zur Funktion Grünordnungsplan) <p>Nicht abschließend, beispielhaft...</p> <p>Als zusammenfassende Auflistung der aus den planerischen Grundlagen sowie der räumlichen Situation/ Bestandsbewertung abgeleiteten, konkretisierten Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege (nicht abschließend):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt/ Schutz des bzgl. Schutzgüter wertgebenden vorhandenen Baumbestandes (Verweis auf Karte Baumbestand) mit einzelnen sehr mächtigen, den Standort prägenden Einzelbäumen sowie gliedernden bzw. das Plangebiet einfassenden, linearen durchmischten Gehölzstrukturen, z.B. entlang der Eisenschmiede im Norden/ Nordosten sowie entlang der Fiedlerstraße im Westen und des Haarmanweges im Süden. - geplante Baustrukturen sollten Belüftung zur kleinklimatischen Entlastung ermöglichen, auch unter dem Hinweis, dass das Areal vom stadtklimatisch wirksamen Ausgleichsraums entlang der Ahne in Richtung Plangebiet ansteigt. - Gebäudebegrünung aus Gründen der Anpassung an die Folgen des Klimawandels sowie als Habitatfläche für verschiedene Tierartengruppen (Nahrungssuche, Fortpflanzung etc.). - Schaffung von Ersatzhabitaten – insbesondere für Gebäudebrüter – entsprechend des faunistischen Gutachtens, <p>5.1.1 Vermeidung 5.1.1.1 Biototypen</p> <ul style="list-style-type: none"> - die einzelnen zum Erhalt vorgesehenen Baumstandorte könnten aufgeführt werden (mit Angaben aus der Erfassung, oder Verweis auf den Lageplan) <p>5.1.2 Ausgleichsmaßnahmen 5.1.2.1 Biototypen/ 5.1.2.2 Fauna</p>	<p>Die Darstellung von Zielen des Naturschutzes für ein Plangebiet ist nicht Aufgabe des Umweltberichts. Vielmehr ist darzustellen, welche Ziele der Bebauungsplan mit welchen Mitteln verfolgt und deren Auswirkungen zu prognostizieren.</p> <p>Zu 5.1.1.1: das Kapitel wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Zu 5.1.2.1: Es wird explizit beschrieben, dass es sich bei den dargestellten Maßnahmen um Festsetzungen des Bebauungsplans handelt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - ggf. Bezeichnung als Festsetzungsvorschläge zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes bzw. Übernahme/ Ableitung aus Gutachten <p>40.13: 7.1.1 Vegetation, Biotoptypen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung „ein Baum je 200 m²...“: im Entwurfsstand B-Plan ist die Festsetzung 3.4.3 formuliert mit „(...) je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche...“: Anpassung im Umweltbericht (S. 35, S. 38). Gemäß der Festsetzung bezieht sich diese nur auf das MU 1: Warum umfasst diese Festsetzung nicht das MU 2? - Bilanz Flächenanteile S. 36f: Die geringe Abweichung der Summe aus Einzelposten ergibt bei Gemeinbedarf 15.180 m² gegenüber den in Zeile 1 genannten 15.160 m² - hier sollte angepasst werden. - Bilanzierung Bäume: Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit der Bilanzierung sollte der Baumbestandsplan eine deutliche Kennzeichnung der Bäume enthalten, die gemäß Planung a) erhalten werden und entsprechend festgesetzt werden bzw. b) nicht erhalten werden können und entfallen müssen. <p>40.14: Zur Biotopwertbilanzierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bewertung der randlichen Vegetationsflächen mit Baumbestand – zumindest entlang der Eisenschmiede - als Nutzungstyp 11.231 B Park- und Waldfriedhöfe, Waldsiedlungen, Parks, Villensiedlungen mit Großbaumbestand mit 38 BWP/ m² sowie eine zusätzliche Bewertung der überkronten Flächen mit in Summe 72 BWP/ m² - wenn ich es richtig verstehe – erscheint mir relativ hoch. <p>40.15: 7.1.2 Fauna</p> <ul style="list-style-type: none"> - über den Besonderen Artenschutz hinaus sollten die Auswirkungen auf die Fauna allgemein (Schutzgut Eingriffsregelung) kurz 	<p>Zu 5.1.2.2: Die Maßnahmen für die Fauna werden beschrieben, begründet und die vorgesehene Umsetzung beschrieben. Dies wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Zu 40.13: Das Wort „angefangene“ wird im Umweltbericht ergänzt. Für das MU2 wurde auf eine entsprechende Vorgabe verzichtet, da die Realbetrachtung der Grundstücksfreiflächen einen sehr hohen Erschließungsanteil für Besucherverkehre vorhält und es aktuell nicht abwägbar ist, inwieweit Baumpflanzungen mit freizuhaltenden Umfahrungen und Fahrgeometrien vereinbar sind. Es erfolgt insgesamt eine Überarbeitung der Bilanzierung, da sich durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche für Radfahrer und Fußgänger, die dem Gebiet für Gemeinbedarf zugeschlagen wurde geringfügige Veränderungen in der Flächenbilanz ergeben.</p> <p>Zu 40.14: Wird zur Kenntnis genommen. Die Bewertungen sind legitim und nachvollziehbar im Umweltbericht beschrieben.</p> <p>Zu 40.15 Dem Hinweis wird gefolgt, ein entsprechender Absatz wird in den Umweltbericht aufgenommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>thematisiert werden: Formulierung in Richtung „Aufgrund des mit der Planung verbundenen geringeren Versiegelungsgrades, der Etablierung von Gebäudebegrünung sowie der Anpflanzung von Bäumen wird sich die Strukturvielfalt sukzessive gegenüber dem Ausgangszustand eher erhöhen, da sich neue Habitatmöglichkeiten ergeben werden. Somit ist davon auszugehen, dass sich die Planung in Summe mittel- bis langfristig allgemein positiv auf die Fauna im Plangebiet auswirken kann. (...)“</p> <p>40.16: 7.1.11 (...)Kumulierung (...)’</p> <ul style="list-style-type: none"> - ggf. Erwähnung der in Aufstellung bzw. Vorbereitung befindlichen Bebauungspläne V/31 und V/52 im Umfeld, aufgrund dessen allerdings keine kumulierenden Wirkungen zu erwarten sind, da hier im Wesentlichen Bestandssituationen ergänzend geregelt werden sollen (Struktur/ Anordnung Bebauung, Freiflächenstruktur etc.). <p>40.17: Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vgl. zu 7.1.1, Baumbestandsplan – mit deutlicher Kennzeichnung der Bäume, die gemäß Planung a) erhalten werden und entsprechend festgesetzt werden bzw. b) nicht erhalten werden können und entfallen müssen. <p>Spielplatzversorgung</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dargestellt, besteht der Bedarf an zusätzlichen Spielflächen. Daher ist es wichtig, die im Bereich der Schule geplanten Spielbereiche möglichst – zumindest temporär - zu öffnen, um das Defizit bzgl. der Versorgung mit öffentlichen Spielflächen zumindest zu verringern.</p> <p>40.18: Zusätzlicher Hinweis:</p>	<p>Zu 40.16: Der Empfehlung wird nicht gefolgt, da die Erwähnung in diesem Zusammenhang eher verwirren könnte.</p> <p>Zu 40.17: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Zu 40.18: Dem Hinweis wird gefolgt, der Passus aus der Begründung wird mit entsprechender Erklärung</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		Das Thema Starkregengefährdung des Plangebiets sollte im Umweltbericht (Schutzgut Klima, Schutzgut Wasser) thematisiert werden mit entsprechenden Hinweisen für die Planung (vgl. Textpassage in der Begründung (Entwurf, S. 84, Kap. 10.2 Entwässerung).	als Zitat in den Umweltbericht zum Schutzgut Wasser aufgenommen.
41.	07.06.2024 Vodafone West GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf	41.1: wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.05.2024. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.	Beschlussempfehlung: Zu 41.1: Wird zur Kenntnis genommen.
42.	Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
43.	16.05.2024 Zweckverband Raum Kassel Ständeplatz 17, 34117 Kassel	43.1: der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich größtenteils als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Im nordöstlichen Randbereich sind „Straßenverkehrsflächen“ (Eisenschmiede) und im Osten angrenzend „Wohnbauflächen“ dargestellt. Westlich und südlich befinden sich „Grünflächen“ und ein „Landschaftsschutzgebiet“ entlang der Ahne. Die beabsichtigte Entwicklung des neuen Bildungsstandortes und des urbanen Wohnquartiers entsprechen nicht der FNP-Darstellung, daher hat die Stadt Kassel mit Schreiben vom 13.04.2023 eine Flächennutzungsplan-Änderung beantragt. Die Flächen sollen im Bereich des geplanten Urbanen Gebietes als „Gemischte Bauflächen“ und im Bereich der geplanten Schule und des südlich angrenzenden Kindergartens in „Flächen für den Gemeinbedarf geändert werden, mit den entsprechenden Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kindergarten“. Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 85 „Quartier Fiedlerstraße/Eisenschmiede“ findet im Parallelverfahren statt. 43.2: In der Maßnahmenkarte des Landschaftsplans des ZRK ist eine Baumreihenpflanzung entlang der Eisenschmiede dargestellt. Dieser Maßnahmenvorschlag wurde mittlerweile durch die Anpflanzung einer Baumreihe umgesetzt. Mit dem seit Juni 2023 in	Beschlussempfehlung: Zu 43.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 43.2: Der Belang ist nicht zutreffend. Der im nördlichen Bereich vorhandene Gehölzstreifen umfasst die Böschungsbereiche des Privatgrundstückes, welche durch natürliche Sukzession und Durchwuchs zu

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Kraft getretenen HeNatG § 25 sind straßenbegleitende Baumreihen geschützt. Aufgrund des Gebots der Eingriffsvermeidung ist zu prüfen, ob der vorgesehene Verlust der Baumreihe entlang der Eisenschmiede vermieden bzw. dieser Bestand durch eine Verschiebung der Baulinien und Baugrenzen erhalten werden kann. Eine Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen.</p> <p>Weitere Hinweise oder Anregungen werden seitens des ZRK nicht vorgetragen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>einer linearen Begrünung führten. Es kann hier der Luftbildhistorie entnommen werden, dass diese bereits vor der Aufstellung des Landschaftsplanes und seiner Maßnahmenbeschreibung bestanden. Darüber hinaus wurden alle vorhandenen Grünstrukturen in Vorbereitung zum Bauleitplanverfahren nach Kompensationsverordnung aufgenommen; weiterhin wurde ein Baumbestandsplan erarbeitet. Für die zu Grunde liegenden städtebaulichen Planungen war der Einbezug der vorhandenen Grünausstattung ein Grundsatz der planerischen Erwägungen und wurde in Teilen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Hinblick auf zu erhaltende Bäume erfolgt eine weitergehende Konkretisierung anhand der aktuellsten Planungskenntnisse, was zu weitergehenden Erhaltungsvorgaben führt, sofern diese mit den städtebaulichen Zielen vereinbar sind. In dieser Hinsicht muss darauf hingewiesen werden, dass die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze entlang der Eisenschmiede nicht erhalten werden können. Dies ist bereits im Zuge der erforderlichen Rückbaumaßnahmen nicht handhabbar, weil die gewachsenen Böschungsbereiche durch Fassadenteile der Bestandsgebäude gehalten werden. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung sind umfassende technische Maßnahmen zur Sicherung des Straßenkörpers der Eisenschmiede erforderlich, sodass hier ein Erhalt nicht möglich ist.</p>

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

(Beteiligung durch öffentliche Bekanntmachung am 16.06.2023; Offenlage vom 03.05.2024 bis einschl. 07.06.2024)

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
44.	17.05.2024 Privat	44.1: Anregungen 1. Ich rege an, in das Gebiet des Bebauungsplans auch die Fläche der gehölzbestandenen Böschung, Grundstück 23/17, sowie die Fläche der Kindertagesstätte Hermann-Haarmann-Haus, Grundstück 30/107, mit aufzunehmen mit dem Ziel, einen öffentlichen Fußweg entlang der Hangkante festzusetzen und die zukünftige Nutzung des bislang gefangenen Grundstücks 23/17 zu planen und planungsrechtlich zu sichern. Es muss geklärt werden, wie das von Hessen Forst und der Oberen Forstbehörde als Wald nach dem Hessischen Waldgesetz i.V. mit dem Bundeswaldgesetz eingestufte Grundstück denn bewirtschaftet werden soll, wenn es keinen Weg dorthin gibt. Darüber hinaus dienen Wälder auch der Erholung (Hess. Waldgesetz § 1 (2)) und sind im Sinne einer Allmende jedermann zugänglich (Hess. Waldgesetz § 15 (1) Jeder [i.S. von jede Person] darf Wald zum Zwecke der Erholung nach den Maßgaben von § 14 Abs. 1 Satz 3 und 4 des Bundeswaldgesetzes und der nachfolgenden Abs. 2 bis 4 betreten.). Auch diese an und für sich erlaubte Nutzung ist unmöglich, wenn es keinen Weg gibt und bleibt so auf jene beschränkt, die dort Anlieger sind. Anmerkung: ich halte die Einstufung als "Wald" für unsinnig, da diese Fläche nie als Forst bewirtschaftet	Beschlussempfehlung: Zu 44.1: Der Anregung wird nicht gefolgt. Das betreffende Grundstück befindet sich im Privatbesitz und ist für die Erreichung der planungsrechtlichen Ziele und Zwecke der Planung nicht weiter dienlich. Die rechtliche Einstufung hinsichtlich der Klassifizierung als Wald obliegt den zuständigen Forstbehörden; es gelten die entsprechenden Rechtsvorschriften. Sonstige Belange obliegen der eigentumsrechtlichen Verpflichtung.

		<p>wurde, aktuell nicht bewirtschaftet wird und auch nicht zu erwarten ist, dass sie zukünftig forstwirtschaftlich genutzt wird. Im Grunde genommen wird durch diese Klassifizierung eine Enteignung des Besitzers/der Besitzerin vorangetrieben, wenn jetzt mit dem Waldgesetz gedroht wird.</p> <p>44.2: 2. Ein Teil des aktuellen Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs liegt in der im Dezember 1977 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen und am 3. Juni 1978 in Kraft getretenen "Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile" außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in denen daher nach dem Baugesetzbuch nur privilegierte Bauvorhaben (landwirtschaftliche Betriebe u.ä.) zulässig sind. Ich halte es für geboten, dies in der Begründung zu erwähnen und darzulegen, warum nun in diesem "Außenbereich" eine bauliche Nutzung angestrebt wird. Ich rege an, die o.g. Satzung zu ändern oder aufzuheben, zumal die Stadt Kassel jüngst beim Bau des neuen Gebäudes Hermann-Haarmann Weg 1 A auf dem Grundstück 30/108 dieses in Teilen in einem von ihr zuvor selbst festgesetzten Außenbereich gebaut hat, obwohl die Nutzung als Kindertagesstätte keine Privilegierte nach dem Baugesetzbuch ist.</p> <p>44.3: 3. Ich rege an, kommune (öffentliche) Straßen und Wege zur Erschließung der zukünftigen Bebauung festzusetzen, die eine Anbindung an die Eisenschmiede und die Fiedlerstraße haben, und diese dann zeitnah herzustellen. Ein im Bebauungsplan festgesetztes Wegerecht alleine macht noch lange keinen Weg; die Herstellung eines solchen ist in das Belieben des Grundbesitzers/der Grundbesitzerin gestellt. Eine Anbindung eines Fußwegs an die Eisenschmiede ist</p>	<p>Zu 44.2: Der Hinweis wird berücksichtigt. Eine ergänzende Darstellung über die planungsrechtliche Bestandssituation wird ergänzend in die Begründung aufgenommen. Darüber hinaus „überschreibt“ das vorliegende Planrecht diesen Rechtszustand und überführt die Flächen des Plangebietes in einen Siedlungsbereich nach § 30 BauGB. Die Aufhebung der städtischen Innenbereichssatzung ist kein Planbestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. Eine Entscheidung hierüber obliegt der kommunalen Planungshoheit und wird aktuell nicht verfolgt.</p> <p>Zu 44.3: Der Belang wurde bereits im Rahmen der planerischen Entscheidung behandelt; von einer formalen Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen wird abgesehen, um keine eigentumsrechtlichen Eingriffe zu begründen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt als Privaterschließung im Rahmen und Umfang des privaten Bauinteressenten.</p>
--	--	---	--

		<p>aufwändig und teuer, der Nutzen bzw. Ertrag für den/die Grundbesitzerin äußerst gering. Eine klassische Fehlinvestition nach gängigen marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten also. Daher ist davon auszugehen, dass dieser Weg nur auf dem Papier existieren wird, wie auch jene Fuß-/Radwegeverbindung von der Lewinskistraße zur Mombachstraße (Bebauungsplan Nr. V 15 Unterstadtbahnhof, mittlerweile mit Arbeitsamt und Jobcenter).</p> <p>44.4: 4. Ich rege an, dass jedes Gebäude an einer kommunen (öffentlichen) Straße stehen und von dieser erschlossen werden muss. Die Straßen und Wege sind die Allmenden der Stadt, die uns allen zur Nutzung zur Verfügung stehen. Ohne sie kommen wir nicht vom Fleck. Jede und jeder, der in der Stadt baut, muss auch für ein Stück kommunen Weg sorgen, sonst kommen wir - solange wir nicht fliegen können wie Vögel – in Teufels Küche.</p> <p>5. Ich rege an, die Gebäudehöhe auf 3 Vollgeschosse zu begrenzen, um die Verwaltung der Straßen durch die Anwohnerinnen und Anwohner und eine gute Freiraumnutzung zu ermöglichen.</p> <p>6. Ich rege an, die bauliche Dichte auf eine Geschossflächenzahl (GFZ, das Verhältnis von Bruttogeschossfläche zu Grundstücksfläche) von max. 1,2 zu begrenzen. Eine höhere bauliche Dichte kommt nicht den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zugute, sondern lediglich den aktuellen Grundbesitzerinnen und Grundbesitzern sowie der Bau- und Wohnungswirtschaft.</p> <p>7. Ich rege an, die Parzellengröße für eine kleinteilige Bebauung mit städtischen Einfamilien-Reihenhäusern auf max. 200 m² und für gereifte Einspänner-Geschosswohnungsgebäuden auf max. 350 m² zu be-</p>	<p>Zu 44.4: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die städtebaulichen Belange wurden umfassend durch Fachplanungen begleitet und sind für die Preisgerichtssieger in den Bauleitplanunterlagen entsprechend zur Kenntnis dargestellt worden. Die zu Grunde liegenden Kennwerte über Art und Maß der baulichen Dichte entsprechen dem städtischen Eigenanspruch zur verdichteten Bebauung im innerstädtischen Bereich. Hierdurch werden die Belange zur Nachfrage nach dringlichen Wohnraumbedürfnissen unter Würdigung der Inanspruchnahme von Grund und Boden gefolgt.</p>
--	--	---	--

		<p>grenzen. Nur so können viele Anliegerinnen und Anlieger an den Straßen beteiligt und gut nutzbare und persistente, alterungsfähige Baustrukturen (Haus und Hof) hergestellt werden.</p> <p>8. Ich rege an, die Grundstücke zur Herstellung der kommunen (öffentlichen) Straßen und Wege sowie einer für eine kleinteilige Bebauung gut geeignete Parzellierung umzulegen. Dabei soll auch die vorhandene Wohnbebauung Fiedlerstraße Nr. 2 einen rückwärtigen Hof bekommen.</p> <p>9. Ich rege an, dass die Stadt Kassel Mittel in den kommenden Haushalt einplant, um die öffentlichen Straßen und Wege zügig zu realisieren.</p>	
<p>45.</p>	<p>03.06.2024 Privat</p>	<p>45.1: Grund unserer Beauftragung ist die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes V/14 "Fiedlerstraße/Eisenschmiede" im Amtsblatt der Stadt Kassel/8. Jahrgang/vom 03.05.2024/Nr. 022. Die Veröffentlichung erfolgte nach § 3 Abs. 2 Bau GB in Form des Entwurfes des Bebauungsplanes mit seiner Begründung, Umweltbericht, Faunistisches Fachgutachten, Schalltechnisches Gutachten, Verkehrsuntersuchung/ Mobilitätskonzept sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 06.05.2024 bis einschließlich 07.06.2024. Hierzu darf im Namen unserer Mandantschaft wie folgt Stellung genommen werden:</p> <p>Äußerung und Erörterung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. V /14 „Fiedlerstraße /Eisenschmiede“ mit Begründung</p> <p>1. Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 45.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Stadt Kassel bereits am 23.09.2019 gefasst. Der Beschluss war verbunden mit einer Veränderungssperre, die nachfolgend mehrfach verlängert wurde. Es ist grundsätzlich zu begrüßen, dass nach fast 5-jähriger Planung nunmehr Planungsrecht hergestellt werden soll. Allerdings setzt dies voraus, dass eine gerechte Abwägung der Interessen stattfindet. Die Abwägung schließt ein, dass die Faktenlage in der Begründung korrekt aufgeführt wird.</p> <p>45.2: 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung Die Begründung -im Entwurf- ist einseitig, parteilich und entspricht nicht der Akten- und Sachlage. Sie trägt somit nicht zur Rechtssicherheit bei und ist daher zu korrigieren.</p> <p>45.3: Der Begründung -im Entwurf- ist explizit zu entnehmen, dass sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens „abweichende Ansprüche“ an den Planungsstandort ergeben haben, durch die eine „Änderung des Geltungsbereichs“ erforderlich wurde. Ein entsprechender Beschluss der Stadtverordnetenversammlung auf Basis des geänderten Geltungsbereiches liegt noch nicht vor (Seite 10, Veränderungssperre).</p> <p>45.4: Im Zusammenhang mit den unrichtigen Darlegungen in der Begründung -im Entwurf- wird vorsorglich auf § 10 Abs. 3 BauGB verwiesen. Ein Bebauungsplan ist gem. Baugesetzbuch rechtsverbindlich. Es besteht die Möglichkeit, dass die Rechtslage sich dahingehend verändert hat, dass der Bebauungsplan funktionslos</p>	<p>Zu 45.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die verbindliche Bauleitplanung obliegt der Planungshoheit der Stadt Kassel. Alle zu Grunde liegenden Verfahrensunterlagen stellen somit die kommunale Sicht auf die städtebaulichen sowie verfahrensseitigen Belange dar.</p> <p>Zu 45.3: Der Hinweis ist nicht zutreffend. Der inhaltliche Stand der Begründung vom 31.01.2024 entsprach dem ausgearbeiteten Entwurfsstand als Vorlage über die Beschlüsse zur Ergänzung nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie über den Entwurfsbeschluss und über den Beschluss zur Einstellung in das Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat entsprechend zum 29.04.2024 die Beschlüsse gefasst. Im Zuge der redaktionellen Überarbeitung der Verfahrensunterlagen wird der Belang aktualisierend in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 45.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die (städtebaulichen) Grundsätze zum Bauleitplanverfahren sind der Kommunalverwaltung bekannt; ebenso die derzeitigen tatsächlichen Entwicklungsabsichten der betroffenen Privaten, soweit diese geäußert wurden.</p>
--	--	--	--

		<p>geworden ist. In diesem Fall würde er unwirksam, ohne dass es eines Aufhebungsverfahrens bedarf. Das Bundesverwaltungsgericht hat z.B. in einer Entscheidung aus dem Jahre 1977 zur Funktionslosigkeit ausgeführt: „Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit -erstens- die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf un-absehbare Zeit ausschließt.“ (vgl. Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestages, Rechtslage zu funktionslos gewordenen Bebauungsplänen). Eine Funktionslosigkeit bereits im Erlasszeitpunkt des Bebauungsplanes wäre der theoretische denkbare worst case. Die Folge wäre eine Unwirksamkeit, welche unabhängig davon gilt, ob sich jemand darauf beruft oder nicht („inter omnes“). An einer solchen nicht regelbaren Situation kann niemand ein Interesse haben. Es sollte deshalb vor Erlass des Bebauungsplanes Rechtssicherheit hergestellt sein.</p> <p>45.5: Zu den Fakten: „Grundstück Wilhelm Fleischhut KG“ Auf Seite 9 ist der Begründung -im Entwurf- zu entnehmen, dass sich für die Stadt Kassel durch die „Standortaufgabe zweier großflächiger Gewerbebetriebe“ an der Fiedlerstraße Entwicklungspotentiale zum Strukturwandel der Nordstadt ergeben haben. Ziel der Planung der Stadt Kassel ist es danach, die „brachliegenden Gewerbegrundstücke“ unter Beachtung der Standortbedingungen einer städtebaulichen Transformation zuzuführen.</p> <p>In der Begründung im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. V/14 wird die Größe mit 4, 79 ha angegeben. Im Gebiet werden die beiden Firmen „Wilhelm Fleischhut KG“</p>	<p>Zu 45.5: Die Belange werden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in der Begründung korrigiert. Mit dem Wortlaut Privatperson wurde zum Ausdruck gebracht, dass die betreffenden Flächen nicht im kommunalen Besitz stehen und somit eigentumsrechtliche Belange zu berücksichtigen sind; weiterhin wird von einer Klarstellung in der Begründung abgesehen, um keine sensiblen Daten der Allgemeinheit offen zu legen. Die aufgestellte Quotierung der Planflächen ist ebenso der städtischen Verwaltung bekannt. Ausweislich mehrfacher Vorabstimmungen mit Ihrer Mandatschaft wurde am Umfang der Plangebietsflächen festgehalten. Die grundlegenden Entwicklungsabsichten</p>
--	--	---	---

		<p>(Gesamtfläche= wird in der Begründung nicht genannt/vorhanden ca.18.237 m²) und „ Louis Scheuch GmbH" (Gesamtfläche = 15.824 m²) genannt. Der Anteil des Grundstücks „Wilhelm Fleischhut KG" am gesamten Bebauungsplanareal beträgt somit knapp 40 %. Bei den zum Abbruch geplanten Gebäuden liegt der Anteil bei über 50 %.</p> <p>Diese Anmerkungen vorausgeschickt ist nun auszuführen, dass die Begründung im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. V/14 nicht dem tatsächlichen Sachverhalt entspricht. Insofern wird keine Rechtssicherheit für den Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan geschaffen. Die Ausführungen können auch als das Bemühen gewertet werden, notfalls in den Bestandschutz einzugreifen und gegebenenfalls durch diesen Eingriff faktisch eine Enteignung zu begründen.</p> <p>Tatsächlich wurde das Grundstück im Jahre 2019 von der Firma „Wilhelm Fleischhut KG" verkauft. Der Käufer ist jedoch ein gewerbliches Unternehmen in der Rechtsform einer GmbH u. Co. KG und keine, wie in der Begründung aufgeführt, „Privatperson"; dies ist schlicht falsch. Im Übrigen ist diese Tatsache nachweislich aufgrund eines Schreibens der Stadt Kassel vom 13.08.2019 bekannt und das gewerbliche Unternehmen der Stadt Kassel sogar namentlich bekannt.</p> <p>Der Verkäufer hat die vorhandene Nutzung „Holzhandel" jedoch als Mieter seines vorherigen Grundstücks weitergeführt. Das in der Begründung -im Entwurfaufgeführte „brachliegende Gewerbegrundstück" ist daher nicht existent. Richtig ist vielmehr, dass zwar der Eigentümer gewechselt hat, nicht aber die Nutzung. Die Nutzung dauert bis heute auf dem Grundstück an und wird auch aktuell dort nachweislich fortgeführt. Zudem ist nunmehr auf dem Grundstück auch die</p>	<p>Ihrer Mandantschaft wurden seinerzeit mit Bitte um Einleitung einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung zum Zwecke der Konversion der Grundstücksflächen begründet. Die gegenwärtigen Nutzungen sowie die bereits bekundeten Nutzungsabsichten und hierzu getätigte Firmengründung wird ergänzend in die Begründung aufgenommen.</p>
--	--	--	--

		<p>Firma H & F Pellets Sale GmbH ansässig und tätig. Für jedermann in der Nordstadt ist die Nutzung wahrnehmbar. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass es sich auch um eine zukunftssträchtige Nutzung handelt; selbst die Bundesregierung sieht den Holzhandel und die Nutzung von Holzpellets als zukunftsweisend an. Es entspricht darüber hinaus daher auch nicht den Gegebenheiten, dass sich für die Stadt Kassel durch die „Standortaufgabe zweier großflächiger Gewerbebetriebe“ Entwicklungspotentiale zum Strukturwandel der Nordstadt ergeben haben.</p> <p>Nachweislich war es der neue Grundstückseigentümer, welcher der Stadt Kassel bereits im Jahre 2019 „Entwicklungspotentiale“ aufgezeigt hat, die zur „städtebaulichen Aufwertung“ beitragen. Unter dem Arbeitstitel „Fiedler-Carré“ wurden die Planungen am 26.06.2019 vorgestellt. Ein Schreiben der Stadt Kassel vom 13.08.2019 belegt die vorstehenden Ausführungen. Mit dem Schreiben vom 13.08.2019 hat die Stadt Kassel die Entwicklungsabsichten zur städtebaulichen Aufwertung nämlich grundsätzlich begrüßt. Sie hat sich für den Gesamtbereich zwischen Bunsenstraße, Eisenschmiede und Haarmannsweg die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbehalten.</p> <p>45.6: Den entsprechenden Aufstellungsbeschluss, verbunden mit einer Veränderungssperre, hat die Stadt sodann am 23.09.2019 gefasst. Angesichts dieser Fakten ist es mehr als irritierend, dass die Stadt ausgerechnet denjenigen, der das Entwicklungspotential angestoßen und dargestellt hat, mit einer über vier Jahre andauernden Veränderungssperre belegt hat.</p>	<p>Zu 45.6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Veränderungssperre diente der Sicherung der Planung für den gesamten künftigen Planbereich und zielte nicht ausgerechnet auf einen einzelnen/einzelne Grundstückseigentümer ab. Mit einer Veränderungssperre werden Bauvorhaben und Nutzungsänderungen im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes von der Stadt dahingehend geprüft, ob sie der geplanten Entwicklung entgegenstehen. Wichtige</p>
--	--	--	---

		<p>45.7: Schon unter wirtschaftlichen Aspekten ist es nachvollziehbar, verständlich und legitim, dass während dieser Zeit das Grundstück gewerblich genutzt wurde. Genau die in der Begründung -im Entwurf beschriebene „Brache“ ist somit eben nicht entstanden. Diese Ausführungen können gegebenenfalls vor Ort überprüft werden.</p> <p>Fakt ist, dass nach fünf Jahren bis heute keine einzige Baugenehmigung von der Stadt Kassel zu erwirken war, obwohl sich die seinerzeit angeregten Nutzungen im Bebauungsplan wiederfinden. Dies gilt auch für Vorhaben, die aus städtebaulicher Sicht unstrittig sind. Es wird zudem bekundet, dass sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens „abweichende Ansprüche“ an den Planungsstandort ergeben haben, durch die eine „Änderung des Geltungsbereichs“ erforderlich wurde.</p> <p>Der Bebauungsplan -im Entwurf- beschreibt die derzeitige rechtliche Situation.</p> <p>Gem. Seite 10 wird zum Aufstellungsbeschluss dargelegt, dass sich im „Zuge des Aufstellungsverfahrens“ abweichende Ansprüche an den Planungsstandort ergeben haben, so dass auf eine Überplanung „gänzlich verzichtet werden“ kann. Anzumerken ist, dass weite Teile des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Geltungsbereichs hiervon betroffen sind.</p>	<p>Ziele sind die Nutzungsverträglichkeit und die städtebauliche Einfügung neuer Vorhaben oder Nutzungsänderungen. Die vorliegende Veränderungssperre hat im Zeitraum ihrer Gültigkeit im Übrigen nicht ein einziges mal dazu geführt, dass ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden durften.</p> <p>Zu 45.7: Die nachfolgenden Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt (siehe Ziff. 46.8) Es wird darauf hingewiesen, dass die ursprüngliche Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung mit dem „geänderten Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss“ der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.2024 überholt worden ist.</p>
--	--	---	--

		<p>Von der noch gültigen (ursprünglichen) Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung zum Geltungsbereich sind im Wesentlichen nur noch zwei Gewerbegrundstücke übrig geblieben.</p> <p>Gem. Seite 12 genießen die Gebäude Fiedlerstraße 2 und 4 sowie die gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück „Fiedlerstraße 20“ einen „eigentumsrechtlichen Bestandsschutz“.</p> <p>Gem. Abbildung 1 auf Seite 12 der Begründung -im Entwurf- sind zwei gewerbliche Grundstücke übrig geblieben und zwar die Grundstücke „Louis Scheuch GmbH“ und „Wilhelm Fleischhut KG“.</p> <p>Diese rechtliche Einordnung in der Begründung -im Entwurf- ist falsch und zwar aus folgenden Gründen:</p> <p>Das Grundstück „Wilhelm Fleischhut KG“ befindet sich in der Fiedlerstraße 8. Auch für dieses Grundstück gilt, dass die gewerbliche Nutzung auf diesem Grundstück „einen eigentumsrechtlichen Bestandsschutz“ genießt. Dies kann rechtlich nicht abweichend beurteilt werden, zumal die derzeitige „Situation“ mit Schreiben der Stadt Kassel vom 13.08.2019 bereits bestätigt wurde. Zitat: „Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich gewerbliche Bauflächen dar, dies entspricht der tatsächlichen derzeitigen Situation“.</p> <p>Die Ausführungen im Bebauungsplan -im Entwurf- treffen nur auf das Grundstück „Louis Scheuch GmbH“ zu. Hier wurde die Nutzung tatsächlich aufgegeben. Grundstückseigentümer ist jetzt die Stadt selbst, die dort eine Schule errichten will und dafür Planungsrecht benötigt.</p>	
--	--	---	--

		<p>Angesichts dieser Sachlage ergibt sich eine andere Rechtslage. Die gewerblichen Nutzungen in der Fiedlerstraße 8 genießen einen eigentumsrechtlichen Bestandsschutz.</p> <p>Wenn vor Offenlegung des Bebauungsplans keine rechtsverbindliche Regelung dahingehend getroffen wird, analog der Verlagerung der Firma „Louis Scheuch GmbH“, wie der in Nutzung befindliche Gewerbebetrieb aus der Fiedlerstraße 8 „Holzhandel“ verlagert wird, kann die Stadt Kassel ihre mit dem Bebauungsplan intendierten städtebaulichen Ziele nicht erreichen. Sie hätte langfristig überhaupt keinen Zugriff auf die geschützte Nutzung. Die negativen Folgen berühren letztlich auch den Neubau der städtischen Schule.</p> <p>Eine solche Situation gilt es zu vermeiden.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt, d.h. vor der Offenlegung, ist die Situation jedenfalls dadurch gekennzeichnet, dass die Stadt Kassel einen rechtskräftigen Bebauungsplan für den Bau der Schule benötigt. Das gewerbliche Unternehmen wünscht diesen ebenfalls, allerdings wird dieser aufgrund des Bestandsschutzes für die derzeitige Nutzung „Holzhandel“ nicht benötigt.</p> <p>Es handelt sich um das größte Grundstück im Geltungsbereich. Durch einen Wegfall dieses Grundstücks würde die Möglichkeit der Verwirklichung oder der Gestaltung der geplanten städtebaulichen Ziele im Geltungsbereich des Bebauungsplans entfallen. Im Grundsatz würde sich der Bebauungsplan für die Allgemeinheit damit erledigen. Eine solche Situation ist zweifellos nicht wünschenswert; gleichwohl ist sie durch die bisherige Verfahrensweise und Abläufe so entstanden.</p>	
--	--	---	--

		<p>45.8: <u>Es wird beantragt:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Benennung des eigentumsrechtlichen Bestandschutzes für die Fiedlerstraße 8, Grundstück „Wilhelm Fleischhut KG" in der Begründung- Faktische Richtigstellung der Begründung -im Entwurf- gem. Akten- und Sachlage, insbesondere die fortdauernde gewerbliche Nutzung „Holzhandel"- Korrektur der Daten und Fakten gem. vorstehender Ausführungen <p>45.9: 3.</p> <p>In der Begründung -im Entwurf- zum Bebauungsplan Nr. V/14 „Fiedlerstraße / Eisenschmiede" wird ausschließlich die ehemalige Nutzung auf dem „Grundstück Wilhelm Fleischhut KG" beschrieben. Explizit wird z.B. in der Begründung folgendes ausgeführt: Das Unternehmen „unterhielt" dort ein Holzhandelsunternehmen. „Zuletzt wurde das Grundstück durch das Unternehmen an eine Privatperson veräußert." Die Formulierung beschreibt die Nutzung in der Vergangenheit. Sie erweckt den Eindruck, als sei die gewerbliche Nutzung mit der Veräußerung des Grundstücks an eine „Privatperson" aufgegeben worden; wie bereits oben näher dargelegt, ist dies tatsächlich nicht der Fall, vielmehr hat das Unternehmen den Holzhandel fort betrieben. Zudem wurde das Grundstück nicht an eine „Privatperson" veräußert. Die korrekte Beschreibung ist dahingehend zu kennzeichnen, dass der Flächennutzungsplan auf dem Grundstück gewerbliche Bauflächen ausweist. Dies entspricht der tatsächlichen derzeitigen Situation.</p> <p>Es wird beantragt:</p>	<p>Zu 45.8: Der Anregung wird gefolgt und die Darlegungen zum betreffenden Grundstück korrigiert.</p> <p>Zu 45.9: Der Anregung wird gefolgt und die Darlegungen zum betreffenden Grundstück korrigiert.</p>
--	--	--	---

		<p>Die textliche Begründung -im Entwurf- ist zur Vermeidung von Nachteilen und zur Rechtssicherheit ebenfalls entsprechend zu korrigieren.</p> <p>45.10: 4. Aufstellungsbeschluss „ Bunsenstraße“ Der Begründung -im Entwurf- ist zu entnehmen, dass sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens abweichender Ansprüche an den Planungsstandort ergeben haben, durch die eine Änderung des Geltungsbereichs erforderlich wurde. Dies könnte ggf. auch auf einen Abwägungsfehler hindeuten. Tatsächlich wurde der Geltungsbereich nämlich massiv geändert. Die abweichenden Ansprüche, die sich an den Planungsstandort ergeben haben sollen, werden in der Begründung -im Entwurf- nicht genannt. In der Begründung -im Entwurf- wird ausgeführt, dass auf eine Überplanung des Abschnitts „Bunsenstraße“, sowie der Gewässerparzelle der „Ahna“ jetzt gänzlich verzichtet werden kann. Gem. der Beschlusslage hat der Geltungsbereich direkt an der westlichen Straßenseite der „Bunsenstraße“ geendet. Nunmehr endet er an der östlichen Uferseite der Ahna, d.h. die gesamte Bunsenstraße mit dem begleitenden Grünzug sowie dem Bachlauf selber wurden aus dem Geltungsbereich entfernt. Die „Bunsenstraße“ liegt bis zur Straßenmitte im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. V/9. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1967. Die „Ahna“ mit Grünzug liegt in keinem Geltungsbereich. In der Begründung -im Entwurf- wird hierzu auf Seite 16 ausgeführt, dass die Flächen zwischen der Bunsenstraße und der Holländischen Straße „keiner städtebaulichen Ordnung“ unterliegen.</p>	<p>Zu 45.10: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Den entsprechenden Anregungen zur Beibehaltung der planerischen Abgrenzung des Geltungsbereiches bis hin zur Bunsenstraße wird nicht gefolgt. Es obliegt der Stadt Kassel zu entscheiden, ob und für welche Flächen ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wird. Die Abgrenzung zum vorliegenden Verfahren inkludiert alle Flächen, welche zum Erreichen der definierten städtebaulichen Ziele und Zwecke der Planung erforderlich sind. Eine diesbezügliche Anpassung des Geltungsbereiches (Erweiterung sowie Entlassung von Teilflächen) wurde im Zuge der städtischen Fachplanung zur Gebietserschließung durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bunsenstraße nie Teil des Geltungsbereiches war. Der Bereich an der Bunsenstraße umfasste gem. ursprünglichem Aufstellungsbeschluss von 2019 lediglich den Bereich des Grünzugs sowie der Gewässerparzelle der Ahna, wie auch der seinerzeit definierten Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu entnehmen ist. Der Geltungsbereich endete folglich östlich der Bunsenstraße. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan Nr. V/9 die Bunsenstraße lediglich in einem Teilabschnitt auf einer Länge von ca. 150 m teilweise in dessen Geltungsbereich einbezogen wurde. Es handelt sich ohnehin bei der Bunsenstraße um ein öffentliches Verkehrsgrundstück für das derzeit keine planungsrechtliche Überplanung verfolgt wird. Sonstige Belange zu Planvorhaben Dritter außerhalb des</p>
--	--	--	---

		<p>Angesichts dieser Ausführungen ist nicht ansatzweise erkennbar, aus welchem Grund es entbehrlich geworden ist, diesen Bereich mit der „Bunsenstraße“ aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.</p> <p>Eben die von der Stadt genannte fehlende Rahmenplanung sowie die städtebauliche „Unordnung“ haben bisher dort zur Behinderung des sozialen Wohnungsbaus geführt, welcher dringend benötigt wird.</p> <p>Es wird beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Bunsenstraße verbleibt gern. Beschlusslage im Geltungsbereich. Die geplante und bisher behinderte soziale Wohnnutzung soll an eine „geordnete“ Bunsenstraße angrenzen. Eine solche Zuordnung wurde von der Stadt Kassel im Jahre 2020 als Ideallösung beschrieben.- Die Eintragungen in der Abbildung 6 auf Seite 17 sprechen dafür, mindestens für die Bunsenstraße selber eine städtebauliche Ordnung herzustellen. <p>45.11: 5. Aufstellungsbeschluss „bewaldete Flächen“</p> <p>Entgegen der Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung wurde die östlich angrenzende Fläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Diese Fläche grenzt an das Grundstück „Wilhelm Fleischhut KG“ an. Die Fläche ist bewaldet.</p> <p>Auf Seite 19 der Begründung -im Entwurf- ist ein Auszug aus dem „rechtsgültigen“ Flächennutzungsplan abgebildet. An besagter Stelle ist ein „Pfeil“ eingetragen. Der Pfeil ist dem Flächennutzungsplan des ZRK nicht zu entnehmen, insofern ist nicht erkenntlich, welche rechtliche Bedeutung ihm zuzumessen ist.</p> <p>Im Flächennutzungsplan sind in diesem Areal keine Grünflächen ausgewiesen, sondern „Wohnbauflächen“. Die bewaldeten Flächen sollten langfristig geschützt werden.</p>	<p>Geltungsbereiches sind zudem für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.</p> <p>Zu 45.11: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bezgl. der Gebietsabgrenzung zum Geltungsbereich wird auf Ziff. 45.10 verwiesen. Das betreffende Waldgrundstück wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da es aufgrund seiner Ausprägung sowie aufgrund der rechtlichen Einstufung als Waldgrundstück keinen städtebaulichen Mehrwert zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Planung bieten kann, obwohl von Seiten der städtebaulichen Entwurfsplanungen Ideen zum freiräumlichen Einbezug der bewaldeten Flächen in die Freianlagenplanung aufgezeigt wurden. Diese lassen sich jedoch aus formalrechtlichen Belangen (u.a. Waldgesetz, Naturschutzrecht, Haftungsbelange etc.) nicht realisieren, sodass die städtebaulichen Planungen für diesen Bereich</p>
--	--	--	--

		<p>Beispielsweise sind in den Abbildungen 15 „Städtebauliche Entwurfsplanung“ und 18 „Mobilitätskonzept in der Begründung -im Entwurf- Grünflächen dargestellt.</p> <p>Es wird beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die vorhandenen bewaldeten Flächen verbleiben gem. Beschlusslage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.- Mittels entsprechender Festsetzung sollen die Grünflächen geschützt werden. <p>45.12: 6. Amtlicher Katasterplan Auf Seite 12, Abbildung 1 ist in der Begründung -im Entwurf- ein amtlicher Katasterplan mit den vorhandenen Bestandsgebäuden dargestellt. Gemäß der Beschreibung sind die konkret vorgesehenen „Rückbauvorhaben“ zeichnerisch gekennzeichnet.</p> <p>In der Abbildung 1 sind die Bestandsgebäude gelb umrandet und mit Kreuzen versehen. Darstellungsgemäß wird somit ein Abbruch („Rückbau“) gekennzeichnet.</p> <p>Gemäß der Darstellung hat die Stadt Kassel auf dem „Grundstück Wilhelm Fleischhut KG“ alle Bestandsgebäude zum Abbruch eingeplant.</p> <p>Vorsorglich wird im Bebauungsplanverfahren darauf hingewiesen, dass die Gebäude und die Nutzung eine Genehmigung besitzen. Alle Gebäude werden genutzt. Es ist aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht vorgesehen, die Nutzung in der jetzigen rechtlichen Situation aufzugeben. Die Nutzung unterliegt dem Bestandschutz. Rechtssichere Alternativen mit der Stadt, die einen Abbruch ermöglichen würden, gibt es bisher nicht.</p>	<p>nicht weiterverfolgt wurden. Das Grundstück verbleibt somit in seiner bisherigen Rechtslage.</p> <p>Zu 45.12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung der geäußerten Absichten Ihrer Mandantschaft wird die Darstellung in der Begründung über die Gebäude auf dem Grundstück Fiedlerstraße 8 korrigiert.</p>
--	--	--	--

		<p>Insofern entscheidet nicht die Stadt Kassel, weder kurz- noch langfristig, über den Abbruch. Ausschließlich der Eigentümer des Grundstücks kann einen Bauantrag für den Abbruch stellen. Mit einem Abbruch bzw. einer vertraglichen Regelung würde auch die Nutzung endgültig aufgegeben.</p> <p>Es wird beantragt: Ein Antrag ist aufgrund der Gesetzeslage entbehrlich</p> <p>45.13: 7. Städtebaulicher Entwicklungsplan Auf Seite 34 ist der Begründung -im Entwurf- zu entnehmen, dass dem Bauleitplanverfahren eine „Entwurfsplanung für die Gesamtschule Nord+“ zu Grunde liegt. Es wird darauf hingewiesen, dass ein solches Verfahren ausschließlich für das städtische Grundstück durchgeführt wurde.</p> <p>Es wird beantragt: Entsprechender Hinweis</p> <p>45.14: 8. Inhalte des Bebauungsplanes In der Begründung -im Entwurf- werden von Seite 54 bis Seite 81 die Inhalte des Bebauungsplanes erläutert. Hierzu kann nur unter Vorbehalt Stellung genommen werden.</p> <p>Die Erläuterungen unterstellen Einvernehmen. Einvernehmen über die Inhalte existieren derzeit nicht. Beispielsweise konnte nicht eine einzige Baugenehmigung -Stand der öffentlichen Auslegung 2024-erwirkt werden. Darüber hinaus gibt es kein einziges belastbares Dokument.</p>	<p>Zu 45.13: Wird zurückgewiesen. Im Kapitel 5 Der Begründung wird umfassend über die planerischen Grundlagen aus Wettbewerbsverfahren und weitergehenden städtebaulichen Konzepten berichtet. Wie dargestellt, wurde der Realisierungswettbewerb für die Schulbauplanung um einen städtebaulich-freiraumplanerischem Ideenteil ergänzt, welcher im Zuge einer vertiefenden Fachplanung ausgearbeitet wurde.</p> <p>Zu 45.14: Wird zur Kenntnis genommen. Der Belang zur hoheitlichen Überplanung bestehender Strukturen und sich ggf. ergebender Entschädigungsansprüche nach geltender Gesetzeslage (§ 39 ff. BauGB) ist der Stadt Kassel bewusst; die städtebaulichen Entwicklungsabsichten werden grundlegend als nachhaltig betrachtet und überwiegen in Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen und begründen somit ein Festhalten an der vorliegenden Perspektivplanung, zumal der eigentumsrechtliche Bestandsschutz weiterhin greift.</p>
--	--	--	---

		<p>Gem. der Begründung -im Entwurf- erweist sich das Grundstück „Wilhelm Fleischhut KG“ in der Fiedlerstraße 8 als das zentrale Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es ist auch das größte Grundstück im Geltungsbereich.</p> <p>Die Gebäude auf dem Grundstück sowie die Nutzung des Grundstücks sind genehmigt. Der eigentumsrechtliche Bestandsschutz ist gesetzlich geschützt. Wenn es nicht gelingt, das Grundstück frei zu räumen und zwar mittels Abbruch der aufstehenden Gebäude, was auch eine endgültige Aufgabe der Nutzung zur Folge hätte, einvernehmlich zu regeln, wird zwangsläufig weiterhin vom Recht auf Nutzung Gebrauch gemacht werden müssen.</p> <p>Die Folge wäre, dass langfristig fast keiner der geplanten „Inhalte des Bebauungsplanes“ verwirklicht werden könnte. Letztendlich würde sich der Bebauungsplan dadurch als obsolet erweisen, weil er langfristig nicht umsetzbar wäre. Dies ist sicherlich nicht das Ziel, sondern es wäre lediglich die Folge. Eine solche Folge sollte im allgemeinen Interesse ausgeschlossen werden.</p>	
--	--	---	--