

34112 Kassel documenta Stadt

An die  
Damen und Herren  
der Stadtverordnetenversammlung  
Kassel

# Kassel documenta Stadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

15. Januar 2015  
1 von 5

zur **39.** öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung lade ich ein für

**Montag, 26. Januar 2015, 16:00 Uhr,  
Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel.**

## Tagesordnung I

1. **Mitteilungen**
2. **Vorschläge der Ortsbeiräte**
3. **Fragestunde**
4. **Wahl von Mitgliedern in den Verwaltungsrat der Oskar-von-Miller-Schule,  
rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts**  
Vorlage des Magistrats  
Berichterstatter/in: Stadträtin Anne Janz  
- 101.17.1531 -
5. **Wahl einer Schiedsperson für den Bezirk Mitte**  
Vorlage des Magistrats  
Berichterstatter/in: Oberbürgermeister Bertram Hilgen  
- 101.17.1539 -
6. **Wahl der Schiedsperson für den Bezirk Brasselsberg**  
Vorlage des Magistrats  
Berichterstatter/in: Oberbürgermeister Bertram Hilgen  
- 101.17.1540 -

**7. Wahl einer bzw. eines hauptamtlichen Beigeordneten**

2 von 5

**7.1 Einführung und Verpflichtung einer bzw. eines hauptamtlichen Beigeordneten****8. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Vorlage des Magistrats

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

- 101.17.1525 - \*)

**9. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/32E „Holländischer Platz“, 1. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Vorlage des Magistrats

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

- 101.17.1527 - \*)

**10. Über- und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen gemäß § 99 Abs. 1 HGO (vorläufige Haushaltsführung) für das Jahr 2015; -Liste 1/2015-**

Vorlage des Magistrats

Berichtersteller/in des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen: Stadtverordneter Christian Geselle

- 101.17.1538 -

**11. Touristisches Konzept "Stadt am Fluss"**

Antrag der CDU-Fraktion

Berichtersteller/in des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen: Stadtverordneter Dr. Bernd Hoppe

- 101.17.1386 -

**12. Planung zur Umgestaltung des Georg-Stock-Platzes**

Antrag der CDU-Fraktion

Berichtersteller/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr: Stadtverordneter Norbert Domes

- 101.17.1428 -

**13. Stockplatz**

Gemeinsamer Antrag der Fraktion Kasseler Linke und Demokratie erneuern/Freie Wähler

Berichtersteller/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

- 101.17.1437 -



**14. Einrichtung von Kurzzeitparkzonen**

3 von 5

Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler  
Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und  
Verkehr: Stadtverordneter Dr. Jörg Westenburg  
- 101.17.1455 -

**15. Baurecht betr. Stadtvillen**

Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dr. Bernd Hoppe  
- 101.17.1517 -

**16. Geschlechterquote**

Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dr. Bernd Hoppe  
- 101.17.1522 -

**Tagesordnung II (ohne Aussprache)**

**17. Prüfauftrag**

**Werbung an Laternenmasten**

Antrag der FDP-Fraktion  
Berichterstatter/in des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und  
Grundsatzfragen: Stadtverordneter Dieter Beig  
- 101.17.1485 -

**18. Müllheizkraftwerk Kassel**

Antrag der FDP-Fraktion  
Berichterstatter/in des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und  
Grundsatzfragen: Stadtverordneter Bernd-Peter Doose  
- 101.17.1486 -

**19. Schadstoffmobil**

Antrag der FDP-Fraktion  
Berichterstatter/in des Ausschusses für Umwelt und Energie: N.N.  
- 101.17.1501 - \*)

**20. Energetische Sanierung Eichwald**

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne  
Berichterstatter/in des Ausschusses für Umwelt und Energie: N.N.  
- 101.17.1502 - \*)

- 21. Die neue GAZ - Georg-August-Zinn Schule**  
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne  
Berichterstatter/in des Ausschusses für Schule, Jugend und Bildung:  
Stadtverordneter Dr. Hanemann  
- 101.17.1523 -
- 22. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 A,  
1. Änderung „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“  
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und  
Verkehr: N.N.  
- 101.17.1524 - \*)
- 23. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/5 „Renthof“  
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und  
Verkehr: N.N.  
- 101.17.1526 - \*)
- 24. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Wolfsanger**  
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
Berichterstatter/in des Grundstücksausschusses: N.N.  
- 101.17.1534 - \*)
- 25. Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebietes Kassel-Innenstadt 1**  
Vorlage des Magistrats  
Berichterstatter/in des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und  
Verkehr: N.N.  
- 101.17.1537 - \*)

**Es ist beabsichtigt, nachfolgende Tagesordnungspunkte in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln.**

- 26. Erbbaurechtsangelegenheit in der Gemarkung Kirchditmold**  
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
Berichterstatter/in des Grundstücksausschusses: N.N.  
- 101.17.1535 - \*)

- 27. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Kassel**  
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
Berichtersteller/in des Grundstücksausschusses: N.N.  
- 101.17.1536 - \*)

Mit freundlichen Grüßen

Petra Friedrich  
Stadtverordnetenvorsteherin

\*) Die Beschlussempfehlungen der Ausschüsse und die Vorlagen des Magistrats - Grundstückskommission erhalten Sie am 26. Januar 2015 als Tischvorlage.

**Niederschrift**

über die 39. öffentliche Sitzung

**der Stadtverordnetenversammlung**

am **Montag, 26. Januar 2015, 16:00 Uhr**

im Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel

30. Januar 2015

1 von 22

**Anwesend:**

**Präsidium**

Petra Friedrich, Stadtverordnetenvorsteherin, SPD

Volker Zeidler, Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher, SPD

Gabriele Jakat, Stellvertretende Stadtverordnetenvorsteherin, SPD

Jürgen Blutte, Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher, B90/Grüne

Georg Lewandowski, Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher, CDU

**Stadtverordnete**

Dr. Rabani Alekuzei, Stadtverordneter, SPD

Doğan Aydın, Stadtverordneter, SPD

Anke Bergmann, Stadtverordnete, SPD

Judith Boczkowski, Stadtverordnete, SPD

Barbara Bogdon, Stadtverordnete, SPD

Dietmar Bürger, Stadtverordneter, SPD

Wolfgang Decker MdL, Stadtverordneter, SPD

Dr. Manuel Eichler, Stadtverordneter, SPD

Uwe Frankenberger MdL, Stadtverordneter, SPD

Helene Freund, Stadtverordnete, SPD

Christian Geselle, Fraktionsvorsitzender, SPD

Dr. Rainer Hanemann, Stadtverordneter, SPD

Hermann Hartig, Stadtverordneter, SPD

Esther Kalveram, Stadtverordnete, SPD

Christian Knauf, Stadtverordneter, SPD

Stefan Kurt Markl, Stadtverordneter, SPD

Heidemarie Reimann, Stadtverordnete, SPD

Enrico Schäfer, Stadtverordneter, SPD

Dr. Günther Schnell, Stadtverordneter, SPD

Monika Sprafke, Stadtverordnete, SPD

Norbert Sprafke, Stadtverordneter, SPD

Harry Völler, Stadtverordneter, SPD

Stephan Amtsberg, Stadtverordneter, B90/Grüne

Dieter Beig, Fraktionsvorsitzender, B90/Grüne

Ruth Fürsch, Stadtverordnete, B90/Grüne

Birgit Hengesbach-Knoop, Stadtverordnete, B90/Grüne

Christine Hesse, Stadtverordnete, B90/Grüne

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

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

### **Ausländerbeirat**

Kamil Saygin, Vorsitzender des Ausländerbeirats

### **Magistrat**

Bertram Hilgen, Oberbürgermeister, SPD  
Jürgen Kaiser, Bürgermeister, SPD  
Dr. Jürgen Barthel, Stadtkämmerer, SPD  
Anne Janz, Stadträtin, B90/Grüne  
Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne  
Brigitte Bergholter, Stadträtin, SPD  
Martin Engels, Stadtrat, CDU

Barbara Herrmann-Kirchberg, Stadträtin, CDU  
Hendrik Jordan, Stadtrat, SPD  
Annett Martin, Stadträtin, B90/Grüne  
Hans-Jürgen Sandrock, Stadtrat, SPD  
Heinz Schmidt, Stadtrat, CDU  
Richard Schramm, Stadtrat, B90/Grüne  
Dr. Marlis Wilde-Stockmeyer, Stadträtin, Kasseler Linke

### **Schriftführung**

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

### **Entschuldigt:**

Renate Gaß, Stadtverordnete, Kasseler Linke  
Wolfram Kieselbach, Stadtverordneter, CDU  
Eva Kühne-Hörmann, Staatsministerin, Stadtverordnete, CDU  
Karl Schöberl, Stadtverordneter, B90/Grüne  
Birgit Trinczek, Stadtverordnete, CDU  
Manfred Aul, Vorsitzender des Seniorenbeirates  
Thomas Flügge, Stadtrat, B90/Grüne  
Esther Haß, Stadträtin, SPD  
Heike Mattern, Stadträtin, B90/Grüne  
Hajo Schuy, Stadtrat, SPD

Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich eröffnet die mit der Einladung vom 15. Januar 2015 ordnungsgemäß einberufene 39. öffentliche Sitzung der Stadtverordnetenversammlung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Weiterhin stellt sie fest, dass  
Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher Blutte, Fraktion B90/Grüne  
Stadtverordneter Doose, CDU-Fraktion  
Stadtverordneter Kortmann, CDU-Fraktion  
Fraktionsvorsitzender Oberbrunner, FDP-Fraktion  
Frau Eglin, Schriftführung  
Frau Herschelmann, Schriftführung  
Frau Rittgarn, Hauptamt und  
Frau Welz, Hauptamt

der Veröffentlichung von Film- und Tonaufnahmen ihrer Person nicht zustimmen.

Vor Eintritt in die Tagesordnung gedenkt die Stadtverordnetenversammlung dem am 29. Dezember 2014 verstorbenen Wilfried John. Er gehörte als Mitglied der SPD-Fraktion von 1972 bis 1975 der Stadtverordnetenversammlung an. Die Stadt Kassel wird Wilfried John ein ehrendes Andenken bewahren.

### Zur Tagesordnung

Nachfolgende Tagesordnungspunkte werden abgesetzt, da die Beschlussfassung im Grundstücksausschuss einstimmig erfolgte:

**24. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Wolfsanger**

Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
- 101.17.1534 - ,

**26. Erbbaurechtsangelegenheit in der Gemarkung Kirchditmold**

Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
- 101.17.1535 -und

**27. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Kassel**

Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
- 101.17.1536 -

Fraktionsvorsitzender Dr. Wett, CDU-Fraktion, beantragt die Erweiterung der Tagesordnung I um den Antrag der CDU-Fraktion betr. Sondersitzung Aufsichtsrat GNH, 101.17.1553.

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

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

### Beschluss

Dem Geschäftsordnungsantrag auf Erweiterung der TO I um den Antrag der CDU-Fraktion betr. Sondersitzung Aufsichtsrat GNH, 101.17.1553, wird **zugestimmt**.

Vorsitzende Friedrich stellt fest, dass sie den Antrag nach Tagesordnungspunkt 10 aufrufen wird.

Stadtverordneter Kortmann, CDU-Fraktion, beantragt die Erweiterung der Tagesordnung I um den Antrag der CDU-Fraktion betr. Keine Veranstaltung für das gefährliche "Wundermittel" MMS, 101.17.1554.

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

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Dem Geschäftsordnungsantrag auf Erweiterung der TO I um den Antrag der CDU-Fraktion betr. Keine Veranstaltung für das gefährliche "Wundermittel" MMS, 101.17.1554, wird **zugestimmt**.

Vorsitzende Friedrich stellt fest, dass sie den Antrag nach Tagesordnungspunkt 10.1 aufrufen wird.

Fraktionsvorsitzender Domes, Fraktion Kasseler Linke, beantragt die Erweiterung der Tagesordnung I um den Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Keine städtischen Räume für Veranstaltung für gefährliches Wundermittel, 101.17.1555.

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

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Dem Geschäftsordnungsantrag auf Erweiterung der TO I um den Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Keine städtischen Räume für Veranstaltung für gefährliches Wundermittel, 101.17.1555, wird **zugestimmt**.

Vorsitzende Friedrich stellt fest, dass sie den Antrag nach Tagesordnungspunkt 10.2 aufrufen wird.



Fraktionsvorsitzender Häfner, Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler, beantragt die Erweiterung der Tagesordnung I um den Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler betr. Veränderungspläne Führung Stadtmuseum, 101.17.1556.  
Stadtverordneter Mijatovic, Fraktion B90/Grüne, spricht dagegen.

6 von 22

Die Stadtverordnetenversammlung fasst gemäß § 10 (6) der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung bei  
Zustimmung: CDU, Kasseler Linke, FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler, Stadtverordneter Bayer  
Ablehnung: SPD, B90/Grüne  
Enthaltung: --  
den

## **Beschluss**

Der Geschäftsordnungsantrag auf Erweiterung der TO I um den Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler betr. Veränderungspläne Führung Stadtmuseum, 101.17.1556, wird **abgelehnt**.

Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich teilt mit, dass sie die Tagesordnungspunkte

### **12. Planung zur Umgestaltung des Georg-Stock-Platzes**

Antrag der CDU-Fraktion  
- 101.17.1428 -

und

### **13. Stockplatz**

Gemeinsamer Antrag der Fraktion Kasseler Linke  
und Demokratie erneuern/Freie Wähler  
- 101.17.1437 -

wegen Sachzusammenhangs gemeinsam zur Beratung aufrufen wird. Die Abstimmung erfolgt jedoch getrennt.

Weitere Wortmeldungen zur Tagesordnung liegen nicht vor.  
Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich stellt die geänderte Tagesordnung fest.

## **Tagesordnung I**

### **1. Mitteilungen**

Es liegen keine Mitteilungen vor.

## 2. Vorschläge der Ortsbeiräte

Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich gibt den Beschluss des Ortsbeirates Vorderer Westen vom 18. Dezember 2014 betr. Neubau Trafohaus auf dem Bebelplatz, bekannt.

Den Fraktionen liegt ein entsprechender Auszug aus der Niederschrift vor.

## 3. Fragestunde

Die Fragen Nr. 422 bis 435 sind beantwortet.

Die Frage Nr. 431 wird wegen der in die Tagesordnung I neu aufgenommenen Tagesordnungspunkte betr. Keine Veranstaltung für das gefährliche „Wundermittel“ MMS gemäß § 13 (2) der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung gestrichen. Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich weist Stadtverordneten Leitschuh, CDU-Fraktion, darauf hin, dass er die Frage während der gemeinsamen Behandlung der Tagesordnungspunkte 10.2 und 10.3 stellen kann.

Zur Frage Nr. 425 sagt Oberbürgermeister Hilgen zu, die Antwort zu der Nachfrage von Stadtverordneten Petersen, Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler, wie viele Arbeitsverträge von den befristeten Arbeitsverträgen durchschnittlich verlängert werden, nachzureichen.

Stadträtin Annett Martin verlässt während der Behandlung des Tagesordnungspunktes 4 wegen Interessenwiderstreits den Sitzungssaal.

## 4. Wahl von Mitgliedern in den Verwaltungsrat der Oskar-von-Miller-Schule, rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1531 -

### Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung wählt in den Verwaltungsrat der Oskar-von-Miller-Schule Kassel, rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts

1. Frau Annett Martin als stellvertretende Vorsitzende
2. Frau Claudia Schmidt als Mitglied
3. Herrn Frank Schneider als Mitglied“

Im Rahmen der Aussprache beantwortet Stadträtin Janz die Fragen der Stadtverordneten.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

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

Ablehnung: CDU

Enthaltung: Kasseler Linke  
den

### **Beschluss**

Dem Antrag des Magistrats betr. Wahl von Mitgliedern in den Verwaltungsrat der Oskar-von-Miller-Schule, rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, 101.17.1531, wird **zugestimmt**.

### **5. Wahl einer Schiedsperson für den Bezirk Mitte**

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1539 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung wählt den Pensionär Walter Balzer, geb. am 7. Juni 1946 in Wien, wh. Eichenbergstr. 17 in 34127 Kassel, als Schiedsperson für den Bezirk I - Kassel-Mitte - für die nächste Amtsperiode.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Dem Antrag des Magistrats betr. Wahl einer Schiedsperson für den Bezirk Mitte, 101.17.1539, wird **zugestimmt**.

## 6. Wahl der Schiedsperson für den Bezirk Brasselsberg

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1540 -

### Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung wählt die Dipl.-Verwaltungswirtin a.D. Irmhild Wenzel, geb. am 7. September 1949 in Kassel, wh. Am Fasanenhof 39 in 34125 Kassel, als Schiedsperson für den Bezirk VI - Kassel-Brasselsberg - für die nächste Amtsperiode.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

### Beschluss

Dem Antrag des Magistrats betr. Wahl der Schiedsperson für den Bezirk Brasselsberg, 101.17.1540, wird **zugestimmt**.

Fraktionsvorsitzender Geselle, SPD-Fraktion, verlässt während der Beratung des Tagesordnungspunktes 7 den Sitzungssaal gemäß § 25 (1) HGO. An der Stimmabgabe der Wahl nimmt er gemäß §25 (2) HGO teil.

## 7. Wahl einer bzw. eines hauptamtlichen Beigeordneten

Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich gibt in ihrer Funktion als Vorsitzende des Wahlvorbereitungsausschusses den Bericht über die Arbeit des Ausschusses zur Vorbereitung der Wahl einer bzw. eines hauptamtlichen Beigeordneten ab.

Aufgrund des Wahlvorschlags der Fraktionen der SPD und B90/Grüne im Wahlvorbereitungsausschuss stellt sich Herr Christian Geselle in der Stadtverordnetenversammlung zur Wahl eines bzw. einer hauptamtlichen Beigeordneten vor.

Weitere Wahlvorschläge werden nicht eingebracht.

**Wahlvorschlag**

10 von 22

Stellvertretender Fraktionsvorsitzender Dr. Schnell, SPD-Fraktion, schlägt

**Christian Geselle**

für die Wahl zum hauptamtlichen Beigeordneten vor.

Nach § 55 HGO ist die Wahl einer bzw. eines hauptamtlichen Beigeordneten in einem besonderen Wahlgang nach Stimmenmehrheit durchzuführen. Gewählt wird schriftlich und geheim. Gemäß § 55 (5) HGO ist der Bewerber gewählt, wenn er mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen erhält.

**Wahlergebnis**

Zahl der stimmberechtigten Stadtverordneten:	71
Zahl der heute anwesenden Stadtverordneten:	66
abgegebene Stimmen:	66
ungültige Stimmen:	14
<b>gültige Stimmen:</b>	<b>52</b>

Auf den Wahlvorschlag Christian Geselle entfielen  
42 Ja-Stimmen und  
10 Nein-Stimmen

**Beschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung wählt Herrn Christian Geselle zum hauptamtlichen Beigeordneten der Stadt Kassel.

Herr Christian Geselle nimmt die Wahl an.

**7.1 Einführung und Verpflichtung einer bzw. eines hauptamtlichen Beigeordneten**

Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich führt den zum hauptamtlichen Beigeordneten gewählten Christian Geselle gemäß § 46 HGO in sein Amt ein und verpflichtet ihn per Handschlag auf gewissenhafte Erfüllung seiner Aufgaben.

Oberbürgermeister Hilgen händigt Herrn Christian Geselle die Urkunde über die Berufung in sein Amt mit Wirkung vom 1. Mai 2015 aus.

Herr Geselle leistet vor Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich den Diensteid gemäß § 72 des Hessischen Beamtengesetzes.

**8. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

11 von 22

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1525 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gemäß Anlage 2 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

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

Ablehnung: Kasseler Linke (1)

Enthaltung: Kasseler Linke (3)  
den

**Beschluss**

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.17.1525, wird **zugestimmt**.

**9. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/32E „Holländischer Platz“,  
1. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als  
Satzung)**

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1527 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/32E „Holländischer Platz“,  
1. Änderung, wird zugestimmt.

Die Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1-10 (Fachämter) und 11-28  
(Träger öffentlicher Belange) wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/32E „Holländischer Platz“,  
1. Änderung, wird nach §10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.  
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. V/ 32E wird durch den  
Bebauungsplan Nr. V/32E, 1. Änderung, teilweise aufgehoben.“

12 von 22

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

### **Beschluss**

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/32E  
„Holländischer Platz“, 1. Änderung (Behandlung der Anregungen und  
Beschlussfassung als Satzung), 101.17.1527, wird **zugestimmt**.

**10. Über- und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen gemäß § 99  
Abs. 1 HGO (vorläufige Haushaltsführung) für das Jahr 2015; -Liste 1/2015-  
Vorlage des Magistrats  
- 101.17.1538 -**

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung bewilligt gemäß § 99 Abs. 1 HGO die in der  
rückseitigen Liste 1/2015 enthaltene überplanmäßige Aufwendung/Auszahlung  
(wirken sich nach Inkrafttreten der Haushaltssatzung 2015 wie über- und  
außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen aus)

**im Finanzhaushalt in Höhe von 3.100.000,00 € als  
Verpflichtungsermächtigung.**

Stadtbaurat Nolda beantwortet im Rahmen der Aussprache die Fragen der  
Stadtverordneten.

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

**Beschluss**

13 von 22

Dem Antrag des Magistrats betr. Über- und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen gemäß § 99 Abs. 1 HGO (vorläufige Haushaltsführung) für das Jahr 2015; -Liste 1/2015-, 101.17.1538, wird **zugestimmt**.

**10.1 Sondersitzung Aufsichtsrat GNH**

Antrag der CDU-Fraktion  
- 101.17.1553 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, sich wegen der kürzlich bekanntgewordenen Information über den zukünftigen Chef der Gesundheit Nordhessen Holding (GNH) für eine Sondersitzung des Aufsichtsrates der GNH einzusetzen und sich erneut mit der Stellenbesetzung zu befassen.

Fraktionsvorsitzender Dr. Wett, CDU-Fraktion, begründet den Antrag für seine Fraktion. Im Rahmen der anschließenden Diskussion nimmt Oberbürgermeister Hilgen Stellung zu den Redebeiträgen der Fraktionen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: CDU, Demokratie erneuern/Freie Wähler, Stadtverordneter Bayer

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, FDP

Enthaltung: Kasseler Linke  
den

**Beschluss**

Der Antrag der CDU-Fraktion betr. Sondersitzung Aufsichtsrat GNH, 101.17.1553, wird **abgelehnt**.

**10.2 Keine Veranstaltung für das gefährliche "Wundermittel" MMS**

Antrag der CDU-Fraktion  
- 101.17.1554 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, dafür Sorge zu tragen, dass die Durchführung einer Veranstaltung in der Kasseler Stadthalle mit dem Ziel des Vertriebs des



„Wundermittels“ MMS, welches verschiedenen Fachbehörden als gesundheitsgefährdend einstufen, verhindert wird.

14 von 22

Stadtverordneter Kortmann, CDU-Fraktion, begründet den Antrag für seine Fraktion. Stadtkämmerer Dr. Barthel erläutert die bisherige Vorgehensweise des Magistrats zu diesem Thema.

Im Verlauf der Diskussion bringt Fraktionsvorsitzender Beig, Fraktion B90/Grüne, folgenden Änderungsantrag ein.

➤ **Änderungsantrag der Fraktion B90/Grüne**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, **alle rechtlichen Möglichkeiten auszunutzen, um die Durchführung einer Veranstaltung in der Kasseler Stadthalle mit dem Ziel des Vertriebs des „Wundermittels“ MMS zu verhindern. Sollte dies nicht möglich sein, wird der Magistrat aufgefordert alle vor dieser Veranstaltung zu warnen und ihre Durchführung strengstens zu überprüfen.**

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

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

Ablehnung: CDU, FDP

Enthaltung: Kasseler Linke, Stadtverordneter Bayer  
den

**Beschluss**

Dem Änderungsantrag der Fraktion B90/Grüne zum Antrag der CDU-Fraktion betr. Keine Veranstaltung für das gefährliche "Wundermittel" MMS, 101.17.1554, wird **zugestimmt.**

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

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, **alle rechtlichen Möglichkeiten auszunutzen, um die Durchführung einer Veranstaltung in der Kasseler Stadthalle mit dem Ziel des Vertriebs des „Wundermittels“ MMS zu verhindern. Sollte dies nicht möglich sein, wird der Magistrat aufgefordert alle vor dieser Veranstaltung zu warnen und ihre Durchführung strengstens zu überprüfen.**

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

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

Ablehnung: FDP

Enthaltung: ---

den

### **Beschluss**

Dem durch Änderungsantrag der Fraktion B90/Grüne geänderten Antrag der CDU-Fraktion betr. Keine Veranstaltung für das gefährliche "Wundermittel" MMS, 101.17.1554, wird **zugestimmt**.

### **10.3 Keine städtischen Räume für Veranstaltung für gefährliches Wundermittel**

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

- 101.17.1555 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert sich dafür einzusetzen, dass der Mietvertrag für den „Spirit of Health“-Kongress in der Kasseler Stadthalle schnellstmöglich aufgelöst wird.

Fraktionsvorsitzender Domes, Fraktion Kasseler Linke, begründet den Antrag für seine Fraktion. Stadtkämmerer Dr. Barthel erläutert die bisherige Vorgehensweise des Magistrats zu diesem Thema.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

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

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

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Keine städtischen Räume für Veranstaltung für gefährliches Wundermittel, 101.17.1555, wird **abgelehnt**.

**11. Touristisches Konzept "Stadt am Fluss"**

Antrag der CDU-Fraktion  
- 101.17.1386 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.**

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

**12. Planung zur Umgestaltung des Georg-Stock-Platzes**

Antrag der CDU-Fraktion  
- 101.17.1428 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.**

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

**13. Stockplatz**

Gemeinsamer Antrag der Fraktion Kasseler Linke und Demokratie  
erneuern/Freie Wähler  
- 101.17.1437 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.**

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

**14. Einrichtung von Kurzzeitparkzonen**

Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler  
- 101.17.1455 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.**

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

**15. Baurecht betr. Stadtvillen**

Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler  
- 101.17.1517 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.**

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

## 16. Geschlechterquote

Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler  
- 101.17.1522 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.**

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

## Tagesordnung II (ohne Aussprache)

### 17. Prüfauftrag

**Werbung an Laternenmasten**  
Antrag der FDP-Fraktion  
- 101.17.1485 -

### Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert zu prüfen, ob die Anbringung von Werbeträgern an städtischen Laternenmasten, wie z. B. in der Oberen Königsstraße, als Einnahmequelle auch in anderen Straßen/Stadtteilen möglich ist.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: FDP

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

Enthaltung: --  
den

### Beschluss

Der Antrag der FDP-Fraktion betr. Prüfauftrag Werbung an Laternenmasten, 101.17.1485, wird **abgelehnt**.

## 18. Müllheizkraftwerk Kassel

Antrag der FDP-Fraktion  
- 101.17.1486 -

18 von 22

### Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, neue Vertragsverhandlungen mit den Umlandgemeinden aufzunehmen und generell neue Kunden/Vertragspartner zu akquirieren, um eine bessere Auslastung des Müllheizkraftwerks zu erreichen und damit weitere hohe Verluste zu verhindern.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: FDP

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

Enthaltung: --  
den

### Beschluss

Der Antrag der FDP-Fraktion betr. Müllheizkraftwerk Kassel, 101.17.1486, wird **abgelehnt**.

## 19. Schadstoffmobil

Antrag der FDP-Fraktion  
- 101.17.1501 -

### ➤ Geänderter Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, **zu prüfen inwieweit Sammelplätze einschließlich der Recyclinghöfe zum Einsammeln von Schadstoffen eingerichtet werden können. Dabei ist besonderer Wert darauf zu legen, eine kontinuierliche Möglichkeit der Abgabe für Bürger zu ermöglichen.**

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

## **Beschluss**

Dem geänderten Antrag der FDP-Fraktion betr. Schadstoffmobil, 101.17.1501, wird **zugestimmt**.

## **20. Energetische Sanierung Eichwald**

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne  
- 101.17.1502 -

### **Gemeinsamer Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, das Projekt „energetische Sanierung Eichwaldquartier“ in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Energie vorzustellen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

## **Beschluss**

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne betr. Energetische Sanierung Eichwald, 101.17.1502, wird **zugestimmt**.

## **21. Die neue GAZ - Georg-August-Zinn Schule**

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne  
- 101.17.1523 -

### **Gemeinsamer Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten einen Vertreter / eine Vertreterin der Georg-August-Zinn-Schule, Europaschule, in den Ausschuss Schule, Jugend und Bildung einzuladen, um ihr neues Schulkonzept vorzustellen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

20 von 22

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne betr. Die neue GAZ - Georg-August-Zinn Schule, 101.17.1523, wird **zugestimmt**.

### **22. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 A, 1. Änderung „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1524 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/24A, 1. Änderung „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ wird zugestimmt. Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ziel und Zweck der Planung ist die Nutzungssicherung der Kinder- und Jugendpsychiatrie sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung des neuen Klinikgebäudes mit integrierter Schule.“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 A, 1. Änderung „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss), 101.17.1524, wird **zugestimmt**.

**23. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/5 „Renthof“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

Vorlage des Magistrats  
- 101.17.1526 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/5 „Renthof“ wird zugestimmt. Der Bebauungsplan soll gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Mitte zwischen dem Landesgrundstück des Regierungspräsidiums, der Brüderstraße, Teilen der Kettengasse und dem Fundusgebäude.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachfolgenutzung des historischen Renthofgebäudes zu schaffen.“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

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

Ablehnung: Kasseler Linke

Enthaltung: --

den

**Beschluss**

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/5 „Renthof“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss),101.17.1526, wird **zugestimmt**.

**24. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Wolfsanger**

Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
- 101.17.1534 -

**Abgesetzt**



**25. Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Kassel-Innenstadt 1**

22 von 22

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1537 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Kassel-Innenstadt 1 in der aus der Anlage zu dieser Vorlage ersichtlichen Fassung“

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: Kasseler Linken

**Beschluss**

Dem Antrag des Magistrats betr. Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Kassel-Innenstadt 1, 101.17.1537, wird **zugestimmt**.

**26. Erbbaurechtsangelegenheit in der Gemarkung Kirchditmold**

Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission

- 101.17.1535 -

**Abgesetzt**

**27. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Kassel**

Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission

- 101.17.1536 -

**Abgesetzt**

**Ende der Sitzung:** 20:55 Uhr

Petra Friedrich  
Stadtverordnetenvorsteherin

Nicole Eglin  
Schriftführerin

Vorlage Nr. 101.17.1531

10. Dezember 2014  
1 von 1

**Wahl von Mitgliedern in den Verwaltungsrat der Oskar-von-Miller-Schule,  
rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts**

Berichterstatter/-in: Stadträtin Anne Janz

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung wählt in den Verwaltungsrat der Oskar-von-Miller-Schule Kassel, rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts

1. Frau Annett Martin als stellvertretende Vorsitzende
2. Frau Claudia Schmidt als Mitglied
3. Herrn Frank Schneider als Mitglied“

**Begründung:**

Die Oskar-von-Miller-Schule wird durch Satzung der Stadt Kassel vom 19.05.2014 und die Genehmigung des Hessischen Kultusministeriums vom 08.10.2014 mit Wirkung vom 1. Januar 2015 in eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts umgewandelt.

Die Organe der Anstalt sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsführung. Die Mitglieder des Verwaltungsrates werden von der Stadtverordnetenversammlung gewählt, sofern sie nicht bereits Kraft ihrer Funktion feststehen.

Vorsitzende des Verwaltungsrates ist Kraft ihres Amtes Stadträtin Anne Janz, die Leiterin des Schulverwaltungsamtes ist ebenfalls bereits aufgrund ihrer Funktion Mitglied im Verwaltungsrat.

Die Mitglieder zu Nr. 2 und 3 wurden von den Schulleitungsmitgliedern bzw. den Personalvertretungsmitgliedern der Oskar-von-Miller-Schule vorgeschlagen. Das Mitglied zu Nr. 1 wurde vom Magistrat vorgeschlagen.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 17. November 2014 beschlossen, der Stadtverordnetenversammlung den Wahlvorschlag zur Beschlussfassung vorzulegen.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Vorlage Nr. 101.17.1539**

22. Januar 2015  
1 von 1

## **Wahl einer Schiedsperson für den Bezirk Mitte**

Berichterstatter/-in: Oberbürgermeister Bertram Hilgen

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung wählt den Pensionär Walter Balzer, geb. am 7. Juni 1946 in Wien, wh. Eichenbergstr. 17 in 34127 Kassel, als Schiedsperson für den Bezirk I - Kassel-Mitte - für die nächste Amtsperiode.

### **Begründung:**

Der bisherige Schiedsman Christoph Friedrich Wilhelm Jacob hat sein Amt aus gesundheitlichen Gründen niedergelegt. Herr Jacob steht für eine weitere Amtsperiode nicht zur Verfügung. Eine Neuwahl ist erforderlich.

Der Ortsbeirat für den Stadtteil Mitte hat am 12. November 2014 vorgeschlagen, Herrn Walter Balzer für die nächste Amtsperiode zu wählen. Herr Balzer hat sich schriftlich bereit erklärt, im Falle seiner Wahl das Amt für die nächste Amtsperiode zu übernehmen.

Er erfüllt die persönlichen Voraussetzungen für die Ausübung dieses Amtes nach § 3 des Hessischen Schiedsamtgesetzes (HSchAG). Nach § 4 HSchAG ist die Schiedsperson von der Gemeindevertretung für fünf Jahre zu wählen. Zur Wahl einer jeden Schiedsperson bedarf es der Mehrheit der gesetzlichen Zahl der Gemeindevertreter.

Der Magistrat hat die Vorlage in seiner Sitzung vom 15. Dezember 2014 beschlossen.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Vorlage Nr. 101.17.1540**

22. Januar 2015  
1 von 1

### **Wahl der Schiedsperson für den Bezirk Brasselsberg**

Berichterstatter/-in: Oberbürgermeister Bertram Hilgen

#### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung wählt die Dipl.-Verwaltungswirtin a.D. Irmhild Wenzel, geb. am 7. September 1949 in Kassel, wh. Am Fasanenhof 39 in 34125 Kassel, als Schiedsperson für den Bezirk VI - Kassel-Brasselsberg - für die nächste Amtsperiode.

#### **Begründung:**

Die bisherige Schiedsfrau Gudrun Ullrich hat ihr Amt aus persönlichen Gründen niedergelegt. Frau Ullrich steht für eine weitere Amtsperiode nicht zur Verfügung. Eine Neuwahl ist erforderlich.

Der Ortsbeirat für den Stadtteil Brasselsberg hat am 27. November 2014 vorgeschlagen, Frau Irmhild Wenzel für die nächste Amtsperiode zu wählen. Frau Wenzel hat sich schriftlich bereit erklärt, im Falle ihrer Wahl das Amt für die nächste Amtsperiode zu übernehmen.

Sie erfüllt die persönlichen Voraussetzungen für die Ausübung dieses Amtes nach § 3 des Hessischen Schiedsamtgesetzes (HSchAG). Nach § 4 HSchAG ist die Schiedsperson von der Gemeindevertretung für fünf Jahre zu wählen. Zur Wahl einer jeden Schiedsperson bedarf es der Mehrheit der gesetzlichen Zahl der Gemeindevertreter.

Der Magistrat hat die Vorlage in seiner Sitzung vom 15. Dezember 2014 beschlossen.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Vorlage Nr. 101.17.1525**

15. Dezember 2014  
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gemäß Anlage 2 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

**Begründung:**

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

Der Ortsbeirat Nord-Holland hat die Vorlage in seiner Sitzung am 13. November 2014 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 26. November 2014 und 15. Dezember 2014 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Begründung:

### **Anlass der Planung**

Auf dem ca. 10 ha großen Areal des seit Jahren untergenutzten und für Eisenbahnzwecke nicht mehr benötigten Unterstadtbahnhofs zwischen Wolfhager Straße und Mombachstraße wurden seitens der Eigentümergesellschaft umfangreiche Veräußerungen der Bahnflächen durchgeführt und es sind weitere geplant. Mit der Veräußerung an Private und den einher gehenden Nutzungsänderungen ist ein förmliches Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken erforderlich, das durch die DB AG in Gang gesetzt wurde. Die vorgeschaltete Entbehrlichkeitsprüfung der Bahnflächen und Bahnbetriebs-einrichtungen sowie das Freistellungsverfahren sind inzwischen abgeschlossen.

Im Moment der Entwidmung der Fläche entsteht Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Da nicht auszuschließen ist, dass die Zielvorstellungen der Stadt nicht mit den auf wirtschaftlich optimale Verwertung gerichteten Zielen der Eigentümer vereinbar sind, beschloss die Stadt auf Grundlage ihrer städtebaulichen Ziele einen Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen, um damit ungewollte Entwicklungen zu verhindern.

Die Sicherung der gemeindlichen Planung durch Bebauungsplan und Veränderungssperre hat den Vorteil, dass innerhalb der auf die Entwidmung folgenden 7 Jahre entschädigungsrechtliche Folgen, die durch eine Wertminderung des Grundstücks in Folge einer Bauleitplanung, die hinter den nach der Entwidmung gemäß § 34 BauGB zulässigen Vorhaben zurückbleibt, nicht entstehen können.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet des Unterstadtbahnhofs und das Verfahren zur Durchführung sind in der von der Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2001 beschlossenen Masterplanung „Rothenditmold/Hauptbahnhof“ definiert.

### **Anpassung der Ziele der Masterplanung an die heutige Situation**

Seit dem Beschluss der Masterplanung haben sich Veränderungen ergeben, so dass einige Ziele anzupassen waren.

Zum einen ist die Planung der Moschee bereits fortgeschritten, der Standort ist weiter östlich als in der Masterplanung angenommen. Somit ist im Bebauungsplan der jetzige Moschee-Standort planungsrechtlich zu sichern. Auch die in Verbindung mit dem westlicheren Standort der Moschee als Ziel formulierte Verbindungsstraße zwischen Westring und Mombachstraße ist aufgrund des nicht hinreichend konkretisierten Verkehrsbedürfnisses kein Ziel der Bauleitplanung mehr, so dass die Lage der Moschee weiter östlich möglich ist.

Die zentrale, durch das Gebiet führende Erschließungsstraße war als Teil der zukünftigen Ortskernumgebung Rothenditmold geplant und deshalb als Ziel im Masterplan formuliert. Mittlerweile besteht die Möglichkeit einer alternativen Trassenführung ab Wolfhager Straße in Höhe Mombachbrücke, so dass das Ziel einer durchgehenden Erschließungsstraße auf dem Gelände des Unterstadtbahnhofs zugunsten

einer flächen- und kostensparenden Stichstraße von der Wolfhager Straße mit Fuß- und Radwegeverbindung zur Mombachstraße aufgegeben wurde.

Der Flächennutzungsplan wird, soweit erforderlich, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst. Dem Ziel aus dem Masterplan, einen Bebauungsplan aufzustellen, wird mit diesem Bebauungsplanverfahren gefolgt.

### Räumlicher Geltungsbereich

Insgesamt ist der räumliche Geltungsbereich einschließlich der Mischgebietsflächen rund 11,5 ha groß. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mombachstraße,
- im Osten durch die Holländische Straße,
- im Südosten durch die Straße „Westring“,
- im Süden durch die Wolfhager Straße,
- im Westen durch die Wolfhager Straße (Brücke über die Mombachstraße).

### Ziel und Zweck der Planung

Mit Hilfe des Bebauungsplans sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Gewerbegebiet mit stadtverträglichem Nutzungsprofil, vor allem für Handwerk, Kleingewerbe, Großhandel,
- gemischt genutztes Stadtquartier im östlichen Bereich (Holländische Straße, Mombachstraße und Westring),
- städtebauliche Einfügung der geplanten Moschee am Westring,
- Nord-Süd-Wegeverbindung in der Verlängerung der Heckershäuser Straße zwischen dem Rothenberg und der Innenstadt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen weniger als 70.000 m<sup>2</sup> als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden.

### Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Auf die Erstellung eines Umweltberichts soll verzichtet werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im Wege der Berichtigung angepasst. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ist hingegen nicht verzichtet worden, um frühzeitig weitere Informationen sammeln und berücksichtigen zu können.

Nach § 13a Abs.1, Nummer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20 000 bis weniger als 70 000 m<sup>2</sup> und wenn aufgrund einer überschlüssigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Vorgaben hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> sind eingehalten. Ein Umweltbericht ist deshalb nicht notwendig. Eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung wurde durchge-

führt und ist im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung mit den zuständigen Stellen abgestimmt worden.

Nach §13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor, die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

## Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 07.02.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Unterstadtbahnhof“ sowie eine Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §14 BauGB beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 04.02.2013 um ein Jahr bis zum 21.02.2014 verlängert. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes mit unterschiedlichen Eigentümerinteressen und spezifischen Fachplanungsanforderungen zeitlich innerhalb der Geltungsdauer der verlängerten Veränderungssperre nicht abgeschlossen werden kann, wurde die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer um ein Jahr über den 21.02.2014 hinaus notwendig.

Auch wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht verzichtet worden, um die Planung in einem frühen Stadium mit allen Betroffenen und Beteiligten abstimmen zu können und Belange frühzeitig in der Planung berücksichtigen zu können.

Zum Thema Altlasten und Altablagerungen wurden die zuständigen Behörden im Februar/ März 2011 beteiligt. Eine allgemeine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ist im Oktober 2012 erfolgt.

Die schriftlichen sowie die bei Abstimmungsterminen eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und – soweit relevant – in der Planung berücksichtigt. Insgesamt wurden die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und den Abstimmungsterminen und Gutachten/Fachbeiträgen berücksichtigt und der Bebauungsplan entsprechend weiter ausgearbeitet.

Die Beteiligung der Behörden nach §4 Abs. 2 BauGB und die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs fanden parallel vom 13. Februar bis 14. März 2014 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 10. Februar zur Stellungnahme bis zum 14. März aufgefordert.

Aufgrund dieser Beteiligung erfolgten noch wenige redaktionelle Änderungen zur Klarstellung. So wurde die Festsetzung bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet umformuliert und in den zeichnerischen Festsetzungen wurde die maximale Gebäudehöhe statt mit Bezug auf Geländehöhe in Bezug auf NN festgesetzt. In der Begründung wurde das Kapitel Bodenordnung umformuliert, da es bezüglich der erforderlichen Maßnahmen Unklarheiten gegeben hatte.

Es wird nunmehr gebeten, der Behandlung der Anregungen zuzustimmen und den Bebauungsplan-Entwurf als Satzung zu beschließen.

gez.  
Mohr

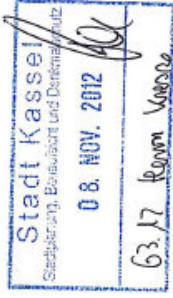
Kassel, 14.10.2014





**Stadt Kassel**  
**Bebauungsplan Nr. V / 15**  
**„Unterstadtbahnhof“**

**Beschlussvorschlag zur Abwägung**  
aufgrund der während der frühzeitigen Beteiligung  
im Oktober 2012  
eingegangenen Stellungnahmen der **Bürger**



Stadt Kassel  
Amt f. Stadtplanung  
u. Bauaufsicht  
Z. Hd. v. Herrn Kresse  
Rohreus, Ob. Königstr. 9  
34117 Kassel

Cartell, d. 5. 11. 12.  
Betr. Grundstück Mombachstr. 47

Sehr geehrte Damen und Herren  
Bei einer Änderung des Bebauungsplans  
möchte ich Sie bitten auf meinem  
Grundstück bei eventl. Um- oder Neubauten  
die vorhandene Grenzbebauung weitesthien  
zu gestatten.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme 1  
05.11.2012

zum Thema Grenzbebauung Mombachstr. 47:  
Das Gebäude genießt Bestandsschutz.

**Stadt Kassel**  
**Bebauungsplan Nr. V / 15**  
**„Unterstadtbahnhof“**

**Beschlussvorschlag zur Abwägung**  
aufgrund der während der Offenlage  
im Oktober 2012  
eingegangenen Stellungnahmen der Ämter im Haus



Tel.: 6130  
09.10.2012

AN-6311

**Bebauungsplan V/15 „Unterstadtbahnhof“**  
Dortiges Schreiben vom 21.09.2012

Stellungnahme bezüglich baurechtlicher Belange:

1. In den textlichen Festsetzungen sollte ein Hinweis auf die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel aufgenommen werden.
2. Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zu erforderlichen Grünflächen bzw. Grünflächenanteilen auf Baugrundstücken enthalten. Hier sollte eine Regelung getroffen werden.
3. Im Bebauungsplan ist keine Festsetzung zu maximalen Gebäudehöhen enthalten. Insbesondere auch im Hinblick auf die geplante Moschee sollten unbedingt maximale Gebäudehöhen für die einzelnen Nutzungsbereiche festgesetzt werden.
4. Um das Plangebiet herum ist in Teilbereichen massive Wohnbebauung vorhanden (u.a. Mombachstraße/Scheffelstraße/Holländische Straße). Die Abteilung Umwelt- und Immissionsschutz -6721- des Umwelt- und Gartenamtes ist bezüglich immissionsrechtlicher Belange im Verfahren anzuhören.
5. In den textlichen Festsetzungen ist der Hinweis Nr. C 3 zu Kampfmitteln vorhanden. Hier sollte die Formulierung entsprechend der Stellungnahme des Kampfmitteldienstes erfolgen, nicht nur als Empfehlung.
6. In den textlichen Festsetzungen ist die Nummerierung zur Überschrift „Werbeanlagen ...“ falsch. Richtig wäre „2. Werbeanlagen ...“.
7. Es bestehen Bedenken hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. B 1.1 zu Dächern. Aus Sicht -63215- ist die Formulierung „Glänzende Materialien“ nicht ausreichend rechtlich bestimmt. Dies würde bedeuten, dass im Einzelfall entschieden werden müsste, ob ein bestimmtes Material glänzend oder nicht glänzend ist. Darüber hinaus ist die gewünschte städtebauliche Wirkung zweifelhaft, wenn gleichzeitig „glänzende“ Solaranlagen möglich sind.

Im Auftrag

**Stellungnahme 1**  
**Bauaufsicht, 09.10.2012**

1. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.
2. Die festgesetzte GRZ und die Regelung des §19 BauNVO stellen einen unveriegelten Anteil von 20% der Grundstücksfläche sicher.
3. Die Gebäudehöhen werden im Bereich der Wildbienenflächen festgesetzt, um eine Verschattung zu verhindern. Eine weitere Festsetzung von Gebäudehöhen ist nicht erforderlich.
4. 6721 wurde beteiligt, es sind MI und GE festgesetzt, weitere Differenzierungen und Festsetzungen werden aufgrund des in Auftrag gegebenen Immissions-Gutachtens getroffen.
5. Die Formulierung wird geändert.
6. Die Nummerierung wird überprüft/geändert.
7. Die textliche Festsetzung wird gestrichen.



Kassel, den 11.10.2012

- 631 -

**Bebauungsplan Nr. V / 15 „Untersiedtbahnhof“**

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes für das oben genannte Gebiet nehmen wir wie folgt Stellung:

**Vorhandenes Entwässerungssystem**

Das Plangebiet entwässert zurzeit über ein privates Abwassernetz an die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation in den umgebenden Straßen „Wolfhager Straße“, „Westring“ und „Holländische Straße“. Das Regenwasser des Gebietes wird aufgrund der topographischen Verhältnisse größtenteils in die Gewässerverrohrung in der „Mombachstraße“ eingeleitet. Genaue Angaben zu Bestand und Zustand des vorhandenen Netzes liegen nicht vor.

**Geplantes Entwässerungssystem**

Da das vorhandene Netz auf die ehemalige Nutzung als Bahnanlage zugeschnitten war, ist im Rahmen der Umstrukturierung des Gebietes eine Neuordnung der Entwässerung vorzunehmen:

**Baustofflager der Fa. Baustoff-Dierich – EG1**

Eine ca. 2,1 ha große Teilfläche des ehemaligen Bahngeländes am Westring wurde zwischenzeitlich an die Fa. Baustoff-Dierich veräußert. Im Zuge der Neustrukturierung dieses Teilbereiches wurde in Abstimmung mit KASSELWASSER ein neues Mischwassersystem mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation im „Westring“ hergestellt. Das Oberflächenwasser einer ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Lagerfläche, die zuvor weitestgehend unbefestigt war, wird dabei über ein Retentionsmulde gedrosselt eingeleitet.

**Erweiterungsflächen mit privater Entwässerung – EG2**

Ein ca. 30 m breiter Streifen zwischen Baustofflager und zu erhaltender Grünfläche einschließlich der westlich angrenzenden Fläche zwischen den Grundstücken „Mombachstraße 47 und 51“ mit einer Größe von ca. 1,2 ha ist über eine private Trennkanalisation an das vorhandene öffentliche Abwassersystem in der „Mombachstraße“ anzuschließen. Das Regenwasser ist über ein Rückhaltebecken zu führen und auf natürlichen Abfluss gedrosselt in die Mombachverrohrung einzuleiten. In Abhängigkeit von der geplanten Flächennutzung kann es erforderlich werden, dass Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung vorzuschalten sind oder die Einleitung von Niederschlagswasser stark belasteter Flächen an die Mischwasserkanalisation vorzusehen ist.

**Haupterschließungsfläche mit öffentlicher Entwässerung – EG3**

Das ca. 4,2 ha große Gebiet zwischen „Wolfhager Straße“ und „Mombachstraße“ wird verkehrlich über eine Stichstraße mit Anschluss an die „Wolfhager Straße“ und einen Fußweg, der die Erschließungsstraße mit der „Mombachstraße“ verbindet, erschlossen.

1

**Stellungnahme 2  
Kassel-Wasser, 11.10.2012**

Entwässerungssystem allgemein:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt..

zu EG2

Die Entwässerung und die Lage des Regenrückhaltebeckens sowie ggf. weitere Maßnahmen werden mit Kassel Wasser abgestimmt.

In diesem Bereich wird eine öffentliche Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Dem Geländeverlauf folgend wird das Trennsystem an die Mischwasserkanalisation bzw. die Grabenverrohrung in der „Mombachstraße“ angeschlossen. Vor Einleitung in das Gewässer ist ein Regenrückhaltebecken vorzusehen, in dem die Zulaufwassermenge entsprechend den natürlichen Abflussverhältnissen reduziert wird.

Da die Trennkanalisation im geplanten Fußweg verlaufen muss, ist eine Trasse von mindestens 3,50 m erforderlich, die zu Wartungszwecken auch für schwere Fahrzeuge (Spülwagen) befahrbar sein muss. Um die endgültige Trassenbreite festlegen zu können, muss mit den Versorgungsträgern geklärt werden, ob weitere Leitungen in der Wegeverbindung verlegt werden müssen.


Für die geplante Regenrückhaltung ist im Bebauungsplan eine ausreichend große Fläche oberhalb der „Mombachstraße“ auszuweisen und von Bebauung freizuhalten. Nach den bisherigen Voruntersuchungen gehen wir von einem Flächenbedarf von ca. 1.500 bis 2.000 m² aus - Lage und Größe der Vorhalterfläche ist im weiteren Planverfahren unter Berücksichtigung der Anforderungen von KASSELWASSER festzulegen.

Auch hier kann es erforderlich werden, dass in Abhängigkeit von der geplanten Flächennutzung Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung vorgeschaltet werden müssen oder die Einleitung von Niederschlagswasser stark belasteter Flächen an die Mischwasserkanalisation vorzusehen ist.

**Vorhandene Bebauung**

Die Entwässerungsleitungen der vorhandenen Bebauung an der „Mombachstraße“, der „Holländischen Straße“ und am östlichen Ende des „Westringes“ schließen an die vorhandene städtische Kanalisation an.

Das Entwässerungskonzept wurde in beigefügtem Lageplan schematisch dargestellt.

i.   
Keidel

ZU EG 3:

Die Entwässerung und die Lage und Flächengröße des Regenrückhaltebeckens sowie ggf. weitere Maßnahmen werden mit Kassel Wasser abgestimmt und entsprechend festgesetzt.

Die Trasse des Fußwegs und dessen Befahrbarkeit wird ebenfalls mit Kassel Wasser abgestimmt. Bezüglich weiterer Leitungen wird mit den anderen Leitungsträger gesprochen.





documenta-Stadt  
Magistrat

Stadt Kassel • 34112 Kassel

631  
H. Lindemann



Stadtplanung, Bauaufsicht und  
Denkmalschutz

Rathaus  
Obere Königstraße 8, 34117 Kassel  
Auskunft erteilt: [redacted]  
Zimmer: W 301  
Telefon: 0561 787-6134  
Telefax: 0561 787-6033  
E-Mail: [redacted]@stadt-kassel.de  
oder: bauaufsicht@stadt-kassel.de

1. November 2012

Aktenzeichen: [redacted]

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. V/15 Unterstadtbahnhof

Guten Tag,

Mombachstraße 47 und Holländische Straße 75 sind Kulturdenkmale, bitte eintragen.

Hinweis:

An der Mombachstraße vermutlich Nr.57 schräg gegenüber der Kirche steht noch ein kleineres Gebäude aus der industriellen Gründungszeit, vermutlich Büronutzung. Vielleicht kann es auch ohne Denkmalschutz integriert werden.

Freundliche Grüße

Im Auftrag  
[redacted]

Stellungnahme 3  
Denkmalschutz, 01.11.2012

Nach Rücksprache werden die Häuser Mombachstraße 47 und Holländische Straße 73 als Denkmal nachrichtlich übernommen. Der Hinweis auf Haus Nr. 57 wird in die Begründung aufgenommen.



-51- Kassel, den 01.11.2012

An:  
-63-  
z. Hd. Herr Lindemann

Stadt Kassel  
Stadtbau-, Bauaufsicht und Denkmalchutz  
02. NOV. 2012  
63.M

**Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“**

Im Vorentwurf für diesen Bebauungsplan sehen wir die Belange von Kindern, Jugendlichen und Familien in Hinblick auf die geplante Fuß- und Wegeverbindung sowie die geplanten öffentlichen, frei zugänglichen Grünflächen berührt. Beides bewerten wir grundsätzlich positiv.

Wichtig erscheint uns eine offene Gestaltung der Wegeverbindung mit guter Einsehbarkeit, um die soziale Kontrolle und das subjektive Sicherheitsempfinden zu erhöhen. Dies ist ein wichtiges Ergebnis der Spielleitplanung Rothenditmoold und betrifft auch die angrenzende Brücke Wolfhager Straße über die Mombachstraße, für die in der Spielleitplanung Rothenditmoold vorgeschlagen wurde, ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln bzw. verschiedene Lichtelemente vorzusehen.

Bei den Beteiligungsaktionen im Zusammenhang mit der Spielleitplanung Rothenditmoold hat der im B-Plan genannte Bereich für die verschiedenen Gruppen zwar konkret keine Rolle gespielt, weil er bisher nicht nutzbar ist. Wir halten jedoch die Ergebnisse - u.a. bezüglich der gestalterischen Maßnahmen im Zusammenhang mit den Grünflächen - für übertragbar: Es wird dort empfohlen die Erhöhung des Sicherheitsempfindens zu erreichen, indem Bepflanzungen sowie Stelen und weg begleitende Elemente wie Poller oder Balanciermöglichkeiten geschaffen werden. Die Unterlagen zur Spielleitplanung Rothenditmoold können bei Bedarf bei -67- angefragt werden.

Wir würden es begrüßen, wenn diese Aspekte bei der weiteren planerischen Umsetzung Berücksichtigung finden.

2. Du: an - 51K -  
3. Du: an - 5101 -  
4. Du: an - 5141 -

**Stellungnahme 4  
Kinder- und Jugendbüro, 01.11.2012**

Die Gestaltung erfolgt bei der Umsetzung des Bebauungsplans.

Bei der Festlegung der Breite des Fußweges und der Lage der Leitungen wird berücksichtigt, dass eine spätere Gestaltung (Lichtkonzept, weg begleitende Elemente) möglich sind.

- 371 -

1. November 2012



Stadtplanung, Bauaufsicht und  
Denkmalpflege  
- 63 -

**Unterstadtbahnhof**

Bebauungsplan: Nr. V / 15 "Unterstadtbahnhof"

Ihr Schreiben vom: 21. September 2012

Aus brandschutztechnischer Sicht nehmen wir zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:

- Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet, ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehruzufahrt).
- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehruzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden.
- Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Decken die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
- Ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m ist sicher zu stellen.
- Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und sind von Bewuchs frei zu halten.

Im Auftrag /



**Stellungnahme 5  
Vorbeugender Brand- und Umweltschutz, 01.11.2012**

Die genannten Punkte werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

-23-

2. November 2012



An

- 63 - (- 631)

Bebauungsplan Nr. V/15 „Unters Stadtbahn hof“  
Information der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Stellungnahme - 23 - (Amt und Um egungsstelle)

**1. Umweltprüfung**

- 23 - hat keine Einwände und Ergänzungen zum erweiterten Vorentwurf des vorgenannten Bauungsplan, im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB).

**2. Vorentwurf des Bauungsplanes**

a) „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen  
Wir gehen davon aus, dass die „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)“ (E1 bis E3) privat bleiben und nicht von - 23 - erworben werden sollen.

b) **Böschung und Verkehrsleitgrün (öffentliche Grünfläche an der Wolfhager Straße)**  
Vorschlag / Empfehlung von - 23 -

- I. Es wird eine private Grünfläche festgesetzt.
- II. Die Fläche wird als Ausgleichsfläche für die im Bauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße - bzw. den Fuß- und Radweg festgesetzt.
- III. In dem Bauungsplan wird rechtssicher festgesetzt, dass die Fläche ausschließlich den Grundstückseigentümern im Gebiet dient oder diese die Grünflächen überwiegend nutzen. Ein ausschließlich optischer Nutzen oder eine Nutzung als bauflächenbedingte Ausgleichsfläche ist nicht ausreichend.

Ob unsere Vorschläge / Empfehlungen planungsrechtlich umsetzbar sind, kann von uns nicht beurteilt werden, wir halten die Variante I für die zweckmäßigste. In diesem Fall würden sich die privaten Grundstückszufahrten auf privaten Flächen befinden und der Stadt Kassel entstehen keine Pflegekosten.

**c) Bodenordnung, Umsetzung der Planung**

Wir teilen die Einschätzung, dass zur baulichen Nutzung des Bauungsplangebietes eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich ist (Nr. 10 der Begründung, Bodenordnung Umsetzung der Planung). Eine Neuordnung des Gebietes innerhalb einer Baulandumlegung nach den §§ 45 BauGB wird unseres Erachtens nicht rechtskonform durchgeführt werden können.

Wir bitten daher in Ziffer 10 der Begründung - Bodenordnung, Umsetzung der Planung - „den §§ 45 BauGB ff“ zu streichen und durch „dem Baugesetzbuch (BauGB)“ zu ersetzen.

Gegenstand des städtebaulichen Vertrages (- 23 - unterstellt, dass - 63 - auch einen städtebaulichen Vertrag abschließen wird) könnte auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sein.

**Stellungnahme 6  
Liegenchaftsamt, 02.11.2012**

- a) Die Flächen sind nicht als öffentliche Flächen festgesetzt, eine Übernahmepflicht besteht deshalb nicht.
- b) I. Die Fläche ist als private Grünfläche nicht nutzbar und verkaufbar, die Böschungen der Wolfhager Straße sollten öffentliche Fläche sein, um besseren Zugriff darauf zu haben, zumal ein Gestattungsvertrag mit der Bahn existiert, d.h. die Bepflanzung und Pflege der Böschung erfolgte durch die Stadt Kassel.  
II. Als Ausgleichsfläche ist die vorhandene Böschung nicht festsetzbar/bewertbar, weil keine Biotopwertsteigerung vorliegt (Erhalt)  
III die Grünflächen werden nicht privat genutzt, die Stadt Kassel hat wie unter I erläutert die Anlage und Pflege der Böschung und ihrer Bepflanzung übernommen. Im Rahmen der Bauleitplanung werden u.a. noch weitere Bäume als Fortführung/Ergänzung der Allee in diesem Bereich festgesetzt.
- c) Der Hinweis wird berücksichtigt und der Text entsprechend geändert.

Seite 2 von 2

Privatrechtliche Vereinbarungen (z.B. Übernahme der öffentlichen Verkehrsfläche in das Eigentum der Stadt Kassel) bzw. eine öffentlich-rechtliche Regelung der Grundstücksverhältnisse im östlichen Teil des Plangebietes (Vereinfachte Umlegung (§§ 80 ff BauGB)) könnten von - 23 - zur Umsetzung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Freundliche Grüße

im Auftrag



Martin Spangenberg



- 66 -



Kassel, 9. November 2012

Tel. 60 16

- 63 -

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“**

Ihr Schreiben vom 21. August 2012, Herr Lindemann

Guten Tag Herr Lindemann,

zu dem uns vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes bitten wir folgende Hinweise zu beachten:

- Der Fuß-/Radweg muss in einer Breite von 3,00 m ausgebaut werden. Im Kurvenbereich nach Westen zur Mombachstraße ist wegen der Sichtverhältnisse Fußgänger/Radfahrer eine Aufweitung herzustellen. Im Bereich der Erschließungsstraße ist diese sichere Rad-/Fußwegverbindung bis zur Wolfthager Straße fortzuführen.
- Die geplante Erschließungsstraße wird für das gesamte Areal nicht ausreichend sein, da die Flächen im Nord-/Ostbereich damit nicht erreicht werden.
- Es sind - um Planungssicherheit zu erhalten - Abstimmungsgespräche mit der KVG zu führen, da die Entscheidung zur geplanten Wendeschleife noch nicht abgeschlossen ist und das Vornaben der KVG zzt. noch diskutiert wird.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



**Stellungnahme 7  
Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, 09.11.2012**

- Die Breite des Fußwegs ist auch aufgrund der Entwässerung breiter zu planen, ebenso die Einmündung - hier werden sich die einzelnen Belange/Anregungen überschneiden. Ein Gespräch mit Leitungsträgern und -66- erfolgte am 21. März 2013. Der Fußweg wird entsprechend breiter festgesetzt.
- Aufgrund der gemischten Nutzung und in Analogie zur vorhandenen Bebauung sind größere Grundstückstiefen vorgesehen, so dass die hinteren/inneren Bereiche grundstückstiefen erschlossen werden. Der östliche Teil des Gewerbegebiets ist bereits an einen Eigentümer verkauft.
- Die von der KVG gewünschte Wendeschleife ist nicht im gültigen Nahverkehrsplan enthalten. Auch der Entwurf des fortzuschreibenden Nahverkehrsplanes, der der Stadt Kassel zur Abstimmung vorliegt, enthält die Wendeschleife nicht. Sie ist auch nicht durch eine verbindliches oder informelles Linien- und Betriebskonzept begründet. Insofern fehlt der Ausweisung einer Wendeschleife jegliche Grundlage.

**Stadt Kassel**  
**Bebauungsplan Nr. V / 15**  
**„Unterstadtbahnhof“**

**Beschlussvorschlag zur Abwägung**  
aufgrund der während der frühzeitigen Beteiligung  
im Oktober 2012  
eingegangenen Stellungnahmen der **Behörden**

Lindemann, Martin

Von: [redacted]@telekom.de  
Gesendet: Mittwoch, 26. September 2012 15:49  
An: Lindemann, Martin  
Betreff: 21. September 2012; Bebauungsplan Nr. V /15 "Unterstadtbahnhof"  
Anlagen: BBPV-15UnterstadtbahnhofLap.pdf;

w0000040742393, 561-83  
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).

Um eine telekommunikationstechnische Versorgung des Baugebietes zu gewährleisten, bitte wir Sie uns frühzeitig im Zuge der Erschließungsplanung zu beteiligen. Aufgrund der immer schneller fortschreitenden technischen Entwicklung können wir erst dann die aktuellen technischen Parameter (Telefonversorgung, Internetbandbreiten, etc.) mit Ihnen erörtern. Aus diesem Grunde wären wir für eine frühzeitige Kontaktaufnahme dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted] Technik GmbH  
Am Fliederwerk 19-23, 34253 Lohfelden  
+49 551 101-7270 (Tel.)  
+49 391 5802-13747 (Fax)  
+49 171 698-3006 (Mobil)  
E-Mail: [redacted]@telekom.de  
www.telekom.de

Erläutern, was verbindet.

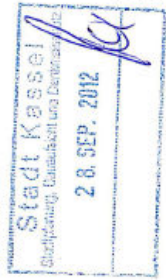
Deutsche Telekom Technik GmbH  
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Kroll (Vorsitzender)  
Geschäftsführung: Dr. Bruno-Jacob Leuborn (Vorstandsvorsitz), Albert Maßtas, Klaus Pörsch  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190  
ilz der Gesellschaft: Bonn  
USt-IdNr. DE 318545262

Große Veränderungen laugen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

Stellungnahme 1  
Telekom, 26.09.2012

Die Pläne sind bereits vorhanden/bekannt.

Die Erschließung des Gebiets wurde am 21. März 2013 mit den Leitungsträgern abgestimmt.



**Stellungnahme 2**  
**Städtische Werke, 26.09.2012**

Städtische Werke Netz + Service GmbH | Postfach 103506 | 34095 Kassel

Magistrat der Stadt Kassel  
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz  
- Stadtplanung  
Herr Martin Lindemann  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

**Städtische Werke**  
**Netz + Service GmbH**  
Königstor 3 - 13  
34117 Kassel  
www.netzplusService.de

Telefon  
0561 5745-2008

Telefax  
0561 5745-2420

E-Mail

netzplusService.de

Ihr Zeichen/Ihre Kunden  
Herr Lindemann

Unser Zeichen  
TNT Hilfe

Datum  
26. September 2012

**Bebauungsplan Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“**

Sehr geehrter Herr Lindemann,  
vielen Dank für die Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren.

Die Städtische Werke Netz + Service GmbH hat keine Einwände gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans.

Zum Aufbau der Stromversorgung im Gewerbegebiet ist die Errichtung einer Transformatorstation im Bereich der geplanten Erschließungsstraße erforderlich.

Falls Sie Fragen haben, steht Ihnen Frau Hofmann (Tel.: 0561 5745-2008), gerne zur Verfügung.

Vielen Dank.

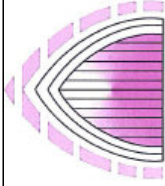
Mit freundlichen Grüßen  
Städtische Werke  
Netz + Service GmbH  
-Technik Netze-

i.A.

i.A.

Die Trafo-Station wird in das Konzept integriert. Eine Abstimmung bezüglich Lage / Flächenbedarf der Trafo-Station erfolgte am 21. März 2013.

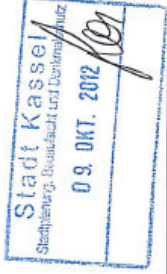




Friedhofsverwaltung • Postfach 10 12 25 • 34012 Kassel

Stadt Kassel - Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz  
Herr Lindemann  
Obere Königsstr. 8  
34117 Kassel

Verwaltung am Hauptfriedhof  
Tannenheckenweg 6  
34127 Kassel  
Auskunft erteilt:  
Unser Zeichen: [redacted]  
Tel.: 0561 9839595  
Fax: [redacted]  
info@friedhofsverwaltung-kassel.de  
www.friedhof-kassel.de  
Kassel, 8. Oktober 2012



**Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“  
Ihr Schreiben vom 21. September 2012**

Sehr geehrter Herr Lindemann,

zu dem o. g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Es wäre zu begrüßen, wenn die Emissionen, besonders die Lärm verursachen, minimiert würden. Schon jetzt hört man die laufenden Motoren der Panzer von Krauss-Maffei-Wegmann über den gesamten Hauptfriedhof und im Büro durch die geschlossenen Fenster. Dies ist störend für trauernde Menschen, besonders bei Beerdigungen.

Mit freundlichen Grüßen



**Stellungnahme 3  
Friedhofsverwaltung, 08.10.2012**

Es wurde ein Gutachten bezüglich Gewerbe- und Verkehrslärm in Auftrag gegeben. Die darin enthaltenen Empfehlungen für die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wurden übernommen bzw. werden nach Fertigstellung des Gutachten übernommen.

Regierungspräsidium Kassel

Regierungspräsidium Kassel - 34112 Kassel

Magistrat der  
Stadt Kassel  
Stadtplanung  
Rathaus

34112 Kassel

HESSEN



Aktenzeichen 21/2L - 93d 30/09b - 15354

Bearbeiter/in  
Durchwahl 0561 106-3120  
Fax 0611-32764 1642  
E-Mail [redacted]@[redacted].sen.de  
Internet www.jp-kassel.de  
Ihr Zeichen 21.09.2012  
Nachricht vom

Besuchsanschrift Steinweg 6, Kassel

Datum 24.10.2012

**Bauleitplanung der Stadt Kassel,  
Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“**  
Regionalplanerische Stellungnahme im Rahmen der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Be-  
lange gemäß BauGB

Der o. g. Bauleitplanung stehen keine zu beachtenden Ziele des Regionalplans Nordhessen 2009 (RPN) entgegen; die vorgesehenen Gewerbe- bzw. Mischgebiete entsprechen den dort darge-  
stellten Vorranggebieten Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe Bestand.

Vor der beabsichtigten Einleitung des Verfahrens zur Freistellung der Gleisflächen von Bahnbe-  
triebsflächen (§ 23 AEG) rege ich an zu überprüfen, ob das Eisenbahnunternehmen Die-Lei die  
Gleisanlagen aktuell noch nutzt oder ggf. deren weitere Nutzung beabsichtigt.

Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften.

Im Auftrag



**Stellungnahme 4**  
**Regierungspräsidium Kassel, Dez. 21/2, Regionalplanung,  
Siedlungswesen, 24.10.2012**

Es wurde eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt. Die Gleisflächen und  
Bahnanlagen werden nicht mehr benötigt.

Regierungspräsidium Kassel  
Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz  
Dezernat 31.1 bis 31.4



*Aktueller, bitte im Antwortschreiben angeben!*  
31.2/Ks - 61 d 04 (Nr. 1740)

Kassel, den 23. Oktober 2012

Vermittlung: (0561) 106 - 0  
Telefax: (0561) 106 - 1663  
E-Mail: [redacted]@sen.de

Bearbeiterin:  
Durchwahl: [redacted]

**Wasserwirtschaftliche Stellungnahme**

Beteiligung der Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz Kassel als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)  
Bauleitplanung der Stadt Kassel  
⇒ Bebauungsplan Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ (Nr. 15154)

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen zu dem o. g. Vorhaben unter Bezug auf die von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Seitens der Fachdezernate werden folgende Hinweise und Anregungen genannt:

⇒ Dezernat 31.1 (Grundwasserschutz, Wasserversorgung)

Bearbeiter: Herr Böckle, Telefon: (0561) 106 - 3563

Der Geltungsbereich des o. a. Planungsvorhabens befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebietes.

Von daher bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange des vorbeugenden Grundwasserschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplans.

Auf Grund der unter 7.6 der Begründung zum Bebauungsplan beschriebenen Altlastenproblematik ist das weitere Vorgehen in enger Abstimmung mit dem hierfür zuständigen Fachdezernat 31.5 - Altlasten, Bodenschutz - abzusprechen.

Wie sind telefonisch von 8:00 - 16:30 Uhr und elektronisch von 8:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar.  
Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 9:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 9:00 - 12:00 Uhr oder nach so. Vereinbarung.

Postanschrift: Steinweg 6 34117 Kassel - Vermittlung (0561) 106 - 0 - Internet-Adresse: [www.rp-kassel.de](http://www.rp-kassel.de)  
Das Oberstadtdirektorat Steinweg 9 arr. mit den Straßenadressen 1, 4, 6, 7, 8 und verschiedenen Postleitzahlen zu erreichen (Offizieller Altmarkt).

Die Informationen/Aussagen werden in die Begründung aufgenommen.

- 2 -

⇒ Dezernat 31.2 (Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz)

Bearbeiter: Herr Welleke, Telefon: (0561) 106 - 3594

Aus Sicht des Dezernates 31.2 bestehen gegen o. g. Vorhaben **keine Bedenken**.

⇒ Dezernat 31.3 (Kommunales Abwasser, Gewässergüte)

Bearbeiter: Frau Wellmann, Telefon: (0561) 106 - 3644

Aus Sicht des Dezernates 31.3 bestehen gegen o. g. Vorhaben **keine Bedenken**.

Hinweis:

Bei Inanspruchnahme eines Gewässers (Oberflächengewässer oder Grundwasser) zur Einleitung von Niederschlagswasser ist ein Antrag auf Einleiterlaubnis bei mir zu stellen.

⇒ Dezernat 31.4 (Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe)

Bearbeiter: Frau Bohne, Telefon: (0561) 106 - 3675

Die **Belange** des Dezernates 31.4 werden in Bezug auf o. g. Vorhaben **nicht berührt**.

Im Auftrag



Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement

Kassel



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 101190, 34017 Kassel

Magistrat der  
Stadt Kassel  
Rathaus  
Obere Königstraße 8  
34117 Kassel

Altzeichen 34c2-Kassel-BPL-V15-116-12  
Dsl.-Nr. 0522  
Bearbeiter/in  
Telefonnummer 0561-7667-155  
Telefax  
E-Mail  
Datum 24. Oktober 2012

**Bauleitplanung Ihrer Stadt**  
hier: **Information der Behörden nach § 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. V/15 "Unterstadtbahnhof"**

**Ihr Schreiben vom 21.09.2012**

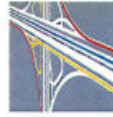
Sehr geehrte Damen und Herren,

das für Eisenbahnzwecke nicht mehr benötigte Areal des "Unterstadtbahnhofs" soll entsprechend der Masterplanung "Rothenditold/Hauptbahnhof" überplant und die Ziele in dem jetzt geplanten B-Plan umgesetzt werden. Wie Sie mitteilen, ist die Entbehrichtsprüfung bereits abgeschlossen und das Entwidmungsverfahren des Eisenbahngeländes läuft zur Zeit.

Die verkehrliche Erschließung ist u.a. über eine kurze innere Erschließungsstraße mit Wendepplatz für Lkw's vorgesehen, die neu an die südlich verlaufende Bundesstraße 251 angebunden werden soll. Die B 251 befindet sich hier im Eigentum und in der Baulast Ihrer Stadt.

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus Sicht von Hessen Mobil keine grundsätzlichen Einwände.

Die neue Erschließungsstraße ist entsprechend des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ordnungsgemäß an die B 251 anzubinden. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Bundesstraße empfehlen wir die Anordnung einer Linksabbiegespur.



Hessen Mobil  
Untere Königstraße 85 · Fax: 0561/7667-150  
Telefon: 0561/7667-9  
Landesbank Hessen-Thüringen  
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil

Kto. Nr.: 1000 512  
BLZ: 500 500 00

**Stellungnahme 6**  
**Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, 24.10.2012**

Die Stichstraße wird nun detaillierter geplant, das Thema Linksabbiegespur dabei berücksichtigt und die zeichnerischen Festsetzungen (insbesondere Festsetzung der Stichstraße) entsprechend angepasst.



DB Services Immobilien GmbH - Camberger Straße 10  
60327 Frankfurt am Main

Stadt Kassel  
Stadtplanung  
z.H. Hr. Lindemann  
34112 Kassel



DB Services Immobilien GmbH  
Niederlassung Frankfurt  
Camberger Straße 10  
60327 Frankfurt am Main  
www.deutschebahn.com/dbsimm

Telefax 0561 786-2656  
[redacted]@dbimm.com  
Zeichent: FRFFFM-11\_Gu  
Az.: TÖB-FFM-12-8456/ Gu

Ihr Schreiben vom 21.09.2012  
29.10.2012

**Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“, - Vorentwurf -  
Information der Behörden nach § 4 (1) BauGB  
(keine Beteiligung der TÖB nach § 4 (2) BauGB)**

**Plangebiet**  
an der DB-Strecke: 3911, Kassel – Kassel Unterstadt  
ca. von Bahn-km 2,450 bis ca. Bahn-km 3,274  
rechts/links der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen, nach den uns vorliegenden Unterlagen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.

- Zurzeit läuft noch das Planfeststellungsverfahren über den Rückbau der Gleisanlagen. Derzeit ist nicht abzusehen wie das Ergebnis aussehen wird. Hier gibt es noch Einsprüche von Anschließern, diese müssen erst ausgeräumt werden.
- Wir möchten es nicht versäumen zu erwähnen, dass der o.g. Bebauungsplan abschließend keine offizielle Rechtskraft erlangen kann, da die Grundstücke noch teilweise als Bahngelände gewidmet sind. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Abs. 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 S. 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Bis zu einer Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken durch das EBA sind die planfestgestellten und gewidmeten Bahnflächen nachrichtlich als solche im Bebauungsplan darzustellen.

...

**Stellungnahme 7**  
**Deutsche Bahn, Services Immobilien, 29.10.2012**

Der Bebauungsplan wird erst rechtskräftig, wenn die Fläche NICHT mehr gewidmet ist.



Mobility  
Networks  
Logistics

Mit freundlichen Grüßen  
DB Services Immobilien GmbH

I.V.



A. [Redacted]  
[Redacted]

2/2





Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG, Postfach 10 20 47, 34117 Kassel  
Magistrat der Stadt Kassel  
- Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz -  
Rathaus  
34112 Kassel

**KVG**  
Kasseler Verkehrs-Gesellschaft Aktiengesellschaft  
Verwaltung  
Königsplatz 3 - 13  
34117 Kassel  
Telefon 0561 3089-0  
Telefax 0561 782-21 21  
www.kvg.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Unsere Zeichen, E-Mail  
Web-BS  
29. Oktober 2012

**Bebauungsplan Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“**

Guten Tag,  
dem o. g. Bebauungsplan können wir in vorliegender Form nicht zustimmen.  
Die KVG ist grundsätzlich bestrebt, ein optimales Verkehrsangebot zu möglichst geringen Kosten anzubieten.  
Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine den Anforderungen gerecht werdende Infrastruktur zwingend notwendig.  
Die Fahrgastzahlen im Bereich Uni/ Holländischer Platz sind in den letzten Jahren enorm gestiegen. Durch Verlegung der heute im AVZ untergebrachten Fachbereiche der Uni wird sich diese Situation in den kommenden Jahren noch deutlich verstärken.  
Bereits heute sind überfüllte Fahrzeuge und stehen gebliebene Fahrgäste regelmäßig zu erkennen.  
Um die vorgenannte Situation zu verbessern, wird es zwingend notwendig, den Fahrzeugsatz im vorgenannten Bereich zu verbessern.  
Wir benötigen daher auch die Option, das Angebot bis zu den Haltestellen verstärken zu können, bis zu denen eine überdurchschnittliche Nachfrage besteht. Das sind insbesondere die Haltestellen Holländischer Platz und Mombachstraße (Berufsschulen, später noch Campus Nord).

Neu: Abonnieren Sie den KVG-Newsletter unter [www.kvg.de/newsletter](http://www.kvg.de/newsletter)  
Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG | Anspruchs-Kasse | Postfach 10 20 47 | Uni-Ident-Nr. D1012126-05  
Vorstand: des Aufsichtsrates: Oberbürgermeister Birtena Hülsen | Vorstand: Sipp, -Sen, Andrea Jählig (Vorsitzende) | Dr. Florian Burt | Dipl.-Ing. Herbert Wirtz  
Kasseler Sparkasse | BLZ 530 503 53 Konto 15 101 | BIC-CODE: HEADEF 33AS | IBAN: DE44 5305 3553 0000 1161 01  
Bus 12, 60, 200 | S-Bahnplatz, Tram 4, 7, 8 | Königsplatz, Mombachstraße, Roggstrasse, etc. | Tram 1, 3, 4, 5, 6, 8, Bus 10, 12, 14, 15, 30, 32, 37, 38, 52, 130

**Stellungnahme 8  
Kasseler Verkehrs-Gesellschaft, 29.10.2012**

- Die von der KVG gewünschte Wendeschleife ist nicht im gültigen Nahverkehrsplan enthalten. Auch der Entwurf des fortzuschreibenden Nahverkehrsplanes, der der Stadt Kassel zur Abstimmung vorliegt, enthält die Wendeschleife nicht. Sie ist auch nicht durch eine verbindliches oder informelles Linien- und Betriebskonzept begründet. Insofern fehlt der Ausweisung einer Wendeschleife jegliche Grundlage.
- Das Beispiel Wolfsanger zeigt, dass nicht fundierte Planungen keine planungsrechtliche Realität mit weitreichenden Folgen für private Grundstücke sowie das städtebauliche Konzept erhalten sollten. Dort wurde trotz Verankerung einer Straßenbahntrasse im Nahverkehrsplan im Vertrauen auf das Plandokument und die KVG eine Erschließungsstraße im Baugebiet Triftweg / Dessenborn auf die Straßenseite ausgerichtet (Querprofil / Flächenverbrauch, bautechnische Parameter) ausgerichtet. Dazu erklärt die KVG nun im Entwurf des fortzuschreibenden Nahverkehrsplanes, dass dieses Vorhaben nicht mehr vorgesehen ist



Seite 2 von 2

Um Zusatzverkehre kostengünstig und effizient einzusetzen, kann es zwingend erforderlich werden, im Bereich der Uni eine Wendemöglichkeit für Straßenbahnen, RegioTrams und Busse einzurichten.



Bereits in der Vergangenheit wurden entsprechende Vorstellungen unseres Hauses der Stadt Kassel mehrfach vorgelegt.

Eine Wendeanlage auf dem Gelände des ehemaligen Unterstadtbahnhofs erscheint nunmehr als letzte städtebaulich verträgliche Lösung.

Nach Fertigstellung einer derartigen Wendeanlage könnte zudem die heutige, peripher liegende, Wendeanlage Ottostraße aufgegeben werden.

Freundliche Grüße

Kasseler Verkehrs-Gesellschaft  
Aktiengesellschaft

  
I. A. 

  
D 



Zweckverband Raum Kassel, Steinhilberplatz 13, 34117 Kassel  
Magistrat der Stadt Kassel  
Stadtplanung, Bauaufsicht und  
Denkmalschutz  
Stadtplanung  
Rathaus  
34112 Kassel



Körperschaft des öffentlichen Rechts  
- Der Geschäftsführer -

zuständig:  
Tel.: 0561/10970-0  
Durchwahl 0561/10970-43  
Fax: 0561/10970-35  
E-Mail: [info@zrk-kassel.de](mailto:info@zrk-kassel.de)  
Internet: <http://www.zrk-kassel.de>

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom 21.09.2012  
Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom 01.11.2012

**Bebauungsplan der Stadt Kassel V/15 „Unterstadtbahnhof“  
Beteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter Herr Lindemann,  
sehr geehrter Herr Kresse,

der Bereich auf den sich das o. n. bezeichnete Bauleitplanverfahren bezieht, ist im Flächennutzungsplan als „Bahnanlage“ dargestellt. Des Weiteren verlaufen über das Gelände Straßenverkehrsflächen.

Die vom Zweckverband vorzutragenden Umweltbelange sind bereits durch das von Ihnen beauftragte Büro VIA-Plan abgefragt worden. Ergänzend ist aus dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (Rechtskraft 08.08.2009) die geplante Straßenführung mit der Eingriffsnummer 10086 bewertet. Diese Bewertung ist dem Schreiben bei gefügt.

Da aufgrund der Größe des Vorhabens erhebliche Auswirkungen auf die Städtebauliche Entwicklung zu erwarten sind, möchten wir anregen, dass auch im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung am Kulturbahnhof ein Gespräch zwischen dem Zweckverband und der Stadt Kassel geführt werden sollten.

Für weitere Fragen, die die Planung des Verbandes betreffen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Anlagen  
Eingriffsnummer 10086

**Stellungnahme 9  
Zweckverband Raum Kassel, 01.11.2012**

Durch die Ausweisung als Gewerbe- statt als Bahnfläche erwarten wir keine großen Veränderungen.

5.1 - Wirkungsprognose - Einzelprüfung der Eingriffe  
 Umweltbericht zum Flächennutzungsplan des ZRK 2007  
**Kassel**

**Kassel**

**Eingriffsnr.:** 10086

Kassel-Rothenditmold,  
 Umfahrungsstraße für den  
 Ortskern

Reinlutzungs,  
 Gewerbe, Bahnanlagen,  
 Straßenflächen, Buschwerk

Darstellung des FNP (zzt.):

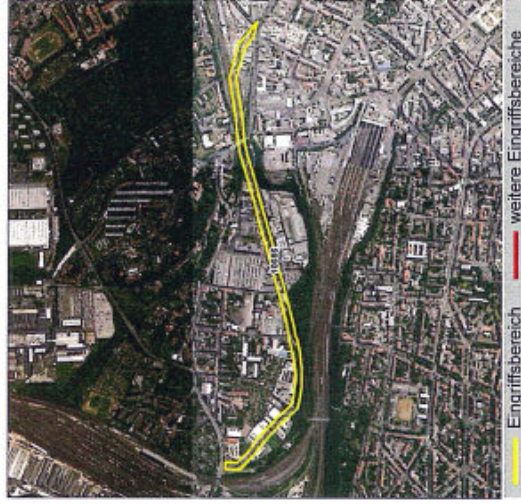
"Flächen für Bahnanlagen",  
 "Gewerbliche Bauflächen",  
 "Gemischte Bauflächen",  
 "Grünflächen"

Planung des FNP 2007:

"Verkehrsflächen Straßen-  
 verkehr"

Flächengröße:

6,6 ha



**Zusammenfassende Bewertung**

Beeinträchtigung der randlich liegenden Biotopkomplexe sowie der noch vereinzelt vorkommenden Wohnbebauung. **Erhebliche Beeinträchtigung voraussichtlich durch Beseitigung des Teiches.**

**Eingriffsbereichsrelevante Aussagen des Leitbildes für den Landschaftsraum**

Durch Großvegetation entlang des Straßennetzes, von Parzellengrenzen und Gewässerläufen gegliedertes städtisches Siedlungsgebiet.  
 Sicherung / Weiterentwicklung begrünter Straßen, Quartiers- und Spielplätze als wohnungsnaher Freiräume. Soweit möglich Verknüpfung der einzelnen Teilräume zu einer netzartigen Struktur auf Stadtebene mit Anbindung an umgebende Landschaftsräume.  
 Sicherung / Weiterentwicklung des Dollbachgrünzugs mit anschließenden Grün-, Sport- und Brachflächen als quartiers- und stadtteilbezogene Freiräume und Naherholungsbereiche mit gleichzeitig bedeutender lokalklimatischer Ausgleichsfunktion und Biotopfunktion.  
 Sicherung / Aufwertung der Siedlungsrandbereiche am Angersbach und entlang der Bahnanlagen im Südwesten als Freiraumergänzungsbereiche und lokalklimatischer Ausgleichsraum mit gleichzeitiger Biotopfunktion.  
 Aufwertung der Biotopfunktion der Fließgewässer.  
 Im Rahmen absehbarer Umstrukturierungen im Bereich Hauptbahnhof und umgebender Gewerbe- und Bahnflächen erfolgt eine stärkere Durchgrünung und Verbesserung der öffentlichen Durchlässigkeit der großflächigen Bahn- und Gewerbeareale im Umfeld des zentralen Siedlungskerns. Entwicklung eines stadtteilübergreifenden Freiraumnetzes (vergl. LR 132 + 116).

Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes auf ein Mindestmaß.  
 Schutz von Boden, Grundwasser und Freiraumnutzungen vor eventuell von vorhandenen Altablagerungen ausgehenden Beeinträchtigungen

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Bewertungen im Einzelnen

**1. Darstellungen des Landschaftsplanes oder sonstiger Pläne**

Landschaftsrahmenplan 2000:

- Lage im Siedlungsinnebereich ohne weitere Aussage

Landschaftsplan 2007:

- Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in Pkt. 2 (s.u.) eingeflossen und bei der Bewertung in diesem Abschnitt 3 berücksichtigt. Die Aussagen unter 6. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich sind aus dem Landschaftsplan abgeleitet.

Regionalplan Nordhessen 2000:

- Siedlungsbereich Bestand; Bereich für Industrie und Gewerbe Bestand, Schienenverkehr

Regionalplan Nordhessen 2006 (Anhörungsentwurf):

- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand, Schienenverkehr

Gesamtverkehrsplan (GVP) 12/2003

- Die Umfahrung ist im GVP als Maßnahme Nr. 4 dargestellt.

**2. Bestandsaufnahme Naturpotentiale - Mensch - Kultur-/Sachgüter**

a) Naturpotentiale Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt	
Pflanzen / Tiere (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	Begleitbäume und Sträucher entlang der vorgeschlagenen Trasse
Boden (Boden, Geologie, Ablagerungen)	Teilweise bereits versiegelt; geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
Wasser	Teilweise offener technisch ausgebauter Verlauf des Angersbaches, zum großen Teil verrohrt
Klima/Luft (Kaltluft, Luftqualität, Immissionen)	Liegt am Rande einer Kaltluftbahn
Landschaft (Orts/Landschaftsbild, Erholungsraum)	Gewerblich überformter Bereich
b) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	
	Durch hohe Versiegelung aufgewärmter Bereich
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
	Keine Hinweise, vermutlich allerdings alte Werksanlagen (Thyssen)

**3. Wechselwirkungen und Auswirkungen zwischen den vorgenannten Umweltbelangen im Plangebiet - Prognose § 1 (6) Nr. 7i BauGB**

**Mensch**

Zunehmende Belastung durch Straßenverkehr durch Lärm und Abgase

**Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt**

Beeinträchtigung durch Wegfall des Begleitgrünes

**Boden**

Da schon zum Großteil versiegelt, nur minimale Auswirkungen durch weitere Versiegelungen

<p><b>Wasser</b> Verlust an Versickerungsflächen</p> <p><b>Klima/Luft</b> Randliche Beeinträchtigung mit der Gefahr der Infiltration von Schadstoffen in die Leitbahn</p> <p><b>Landschaft</b> Keine negativen Beeinträchtigungen</p> <p><b>Kultur-/Sachgüter</b> keine</p> <p><b>4. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> Bei Nichtumsetzung der Planung bleibt das Gebiet mit seinen heutigen Funktionen erhalten.</p> <p><b>5. Auswirkungen der Planung auf Flächen nach § 34 BNatSchG, FFH- bzw. Vogel-schutzgebiete, Biotope nach § 31 HENatG und sonstige Schutzgebiete</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NSG, LSG: nicht berührt.</li> <li>• FFH, VSG: nicht berührt.</li> <li>• § 31 HENatG: Teich im Bereich der geplanten Trasse Verträglichkeitsprüfung: Verlust eines wertvollen Biotopes.</li> <li>• Sonstige: nicht berührt.</li> </ul> <p><b>6. Vermeidung, Verringerung und Maßnahmen zum Ausgleich</b> Ausgleich entsprechend des Leitbildes, z.B. Wiederbegrünung der Straße sowie Maßnahmen am technisch ausgebauten Angersbach (eventuell Verlegung)</p> <p><b>7. Alternativenprüfung</b> Zur Realisierung des Zieles einer Entlastung des Ortskernes von Rothendmold steht eine alternative Trassenführung nicht zur Verfügung.</p> <p><b>8. Prüfung kumulativer Wirkungen</b> Der Eingriff im Zusammenhang mit den umgebenden gewerblichen Nutzungen keine erheblichen kumulativen Wirkungen.</p> <p><b>9. Empfehlungen für das Monitoring</b> Die Berücksichtigung der unter "6. Vermeidung ..." vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen in der verbindlichen Planung sollte im Rahmen der Beteiligung des ZRK an den Planverfahren der Kommune geprüft werden. Bei der Fortschreibung des Landschaftsplans sind die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Entwicklung der Schutzgüter zu beobachten.</p>	
---	--



-67-  
-8741- V/15

Kassel, 01.11.2012  
4



An

- 63 -

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“  
Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Aus Sicht des Umwelt- und Gartenamtes nehmen wir zu dem Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

Die Zielvorstellungen für das Plangebiet sind in dem Ihnen am 15.08.2012 übergebenen Fachbeitrag Grün und Umwelt formuliert. Diese sollten im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Zur besseren Transparenz der Planung sollte der Fachbeitrag der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt werden.

Von dem im Fachbeitrag (Kapitel 3) formulierten Zielkonzept findet sich nur wenig im Vorentwurf des Bebauungsplans wieder. Insbesondere die Ausführungen zum Immissionsschutz, zur Grünvernetzung, zur Durchgrünung der Baugrundstücke und zur Ergänzung des Wegenetzes wurden nicht übernommen. Wir weisen darauf hin, dass dadurch voraussichtlich bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung ein deutliches Defizit zu erwarten ist, für das dann externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

**Immissionsschutz:**

Aus der Begründung ist nicht erkennbar wie mit dem durch die Planung ausgelösten Konflikt zwischen der nördlich der Mombachstraße gelegenen Wohnbebauung (Ausweisung W im F-Plan) und der an diese heranrückende gewerbliche Nutzung umgegangen werden soll.

Durch die vorgesehene Ausweisung als Gewerbegebiet, wird eine neue Gemengelage geschaffen, die sowohl für das Wohnen als auch für die gewerbliche Nutzung erhebliche Einschränkungen mit sich bringt. Es stellt sich die Frage, ob überhaupt eine sinnvolle gewerbliche Nutzung möglich ist. Bei Anwendung des Nordrhein-Westfälischen Abstandserlasses 2007 wären z. B. Schlossereien, Tischlereien, Bauhöfe, Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten ... in einem Abstand von weniger als 100 m zur nächsten Wohnbebauung (WR) und damit auf einem großen Teil des Plangebietes nicht möglich (s. auch unser Schreiben vom 15.08.2012).

Dieses ist zu untersuchen und mögliche Abhilfemaßnahmen, wie z.B. eine sinnvolle Gliederung des Gebietes, zu prüfen. Die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist hierfür eine Möglichkeit.  
Denkbar wäre auch die Entwicklung eines Wohngebietes im westlichen Teil des Plangebietes. Hierbei ist die Lärmbelastung durch die Wolfhager Straße mit entsprechenden Lösungen zu berücksichtigen. Diese können geschlossene Bebauung zur Wolfhager Straße und Nutzung der lärmabgewandten Seite für Wohn- und Schlafräume sein.

**Stellungnahme 10  
Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt, 01.11.2012**

Es wurde ein Immissions-Gutachten beauftragt, das insbesondere zu den Themen Gewerbe- und Verkehrslärm Aussagen/Empfehlungen enthält, die im Bebauungsplan übernommen werden.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans sollten die Aussagen des Fachbeitrags Grün und Umwelt zur Luftreinhalte (Kap. 2.2.4.4) berücksichtigt werden. Abgeleitet aus den dort dargestellten Zusammenhängen sollte die Verwendung fester Brennstoffe ausgeschlossen werden (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 23 a BauBG).

**Eingriffregelung:**

Der Bebauungsplan V/15 ermöglicht Grundflächen von mehr als 20.000 m<sup>2</sup>, so dass diese Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB nicht als „im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ zu betrachten sind. Somit ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Eingriffsregelung zu beachten. Grundlage dafür ist die schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung des Fachbeitrags Grün und Umwelt.

**Weiteres Vorgehen:**

Wir bitten Sie, uns mitzuteilen, mit welchen planerischen Vorgaben die weitere Bearbeitung des Fachbeitrags erfolgen - und wie hinsichtlich des Immissionschutzgutachtens verfahren werden soll.

Im Auftrag



*ps. Ra 1.11.12*

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird erstellt.

**Stadt Kassel**

**Bebauungsplan Nr. V / 15  
„Unterstadtbahnhof“**

**Beschlussvorschlag zur Abwägung**

aufgrund der während der Offenlage  
(vom 13. Februar bis einschließlich 14. März 2014)  
eingegangenen Stellungnahmen der **Bürger**



– vorab per Fax: 0561 / 787 6115 –

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG - Region Mitte  
Mergenthalerallee 15-21 • 65760 Eschborn

Magistrat der Stadt Kassel  
Amt für Stadtplanung,  
Baufaufsicht und Denkmalschutz  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

Ihr Zeichen/ihre Nachricht vom Unser Zeichen/Bearbeitung/E-Mail  
Projektnummer / DI  
@aurelis-real-estate.de

Telefon/Fax:  
051 96 5232-234  
051 96 5232-239

Datum  
10. März 2014



**Stadt Kassel – Bebauungsplanentwurf Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“  
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen die Aufstellung des Bebauungsplanes für das ehemalige Gelände des Unterstadtbahnhofes und beabsichtigen, die gegenwärtig brach liegenden Teile dieses Geländes schnellstmöglich wieder einer neuen Nutzung zuzuführen.

Wir sehen uns allerdings als Grundstückseigentümerin der überwiegenden Flächen im Planungsgebiet dazu veranlasst,

#### Einwendungen

gegen den offengelegten Planentwurf zu erheben. Denn die privaten Belange der aurelis Asset GmbH werden durch die Festsetzungen gemäß Ziff. 3.2 und 5.2 des Planentwurfs sowie durch die Festsetzung einer öffentlichen Erschließungsstraße in rechtlich erheblicher Art und Weise beeinträchtigt. Zudem sind die vorgesehenen bodenordnerischen Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) nicht notwendig und beeinträchtigen ebenfalls die Rechte u.a. der Grundstückseigentümerin aurelis Asset GmbH. Schließlich regen wir an, zumindest für Teilflächen, für die eine Festsetzung als Gewerbegebiet („GE“) in Aussicht genommen ist, ein Mischgebiet („M“) festzusetzen.

Der Bebauungsplanentwurf stellt an die Nutzung der im Plangebiet liegenden Grundstücke teilweise unverhältnismäßige Anforderungen, die die Ansiedlung von Unternehmen auf diesem Areal erheblich erschweren und bei einer gerichtlichen Überprüfung dazu führen können, dass der Bebauungsplan insgesamt für unwirksam erklärt wird.

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG Sitz Eschborn  
Mergenthalerallee 15-21  
65760 Eschborn  
Telefon 051 96 5232-0  
Telefax 051 96 5232-199  
www.aurelis-real-estate.de

pro. haftende Gesellschafterin:  
aurelis Management GmbH  
Sitz Eschborn  
Registernummer Frankfurt am Main  
HRB-Nr. 80921

Geschäftsführung:  
Dr. Joachim Weidert (CEO)  
Markus Koch (CFO)  
Ivo Iven  
Theodorus Zajac

**Stellungnahme von aurelis Real Estate GmbH  
vom 10. März 2014**

**zum Punkt Txtl. Festsetzungen 3.2 und 5.2**

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Wildbienenfläche ist aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich und wurde in Abstimmung aller Beteiligten, z.B. ONB, Gutachter, DB AG und Aurelis Real Estate GmbH festgesetzt.

Dabei wurde die Fläche bezüglich ihrer Größe und Lage optimiert, so dass eine möglichst gute Ausnutzung der Gewerbefläche trotz Wildbienen möglich ist.

Die Einzäunung ist zum Schutz dieser Flächen erforderlich (insbesondere Spaziergänger, Hunde).

Der Fußweg stellt eine wichtige West-Ost-Verbindung dar und ist Teil des landschaftsplanerischen Gesamtkonzeptes.

-2-

Im Einzelnen:

1.) Festsetzung gemäß Ziff. 3.2 des Planentwurfs

Auf der zeichnerisch mit M1 bezeichneten Fläche sollen auf einer Fläche von 3.000 m<sup>2</sup> Nistplätze und Nahrungsflächen für Stechimmen angelegt und dauerhaft gesichert bzw. erhalten werden. Dagegen erheben wir im Grundsatz keine Einwendungen. Diese Festsetzung wäre jedoch unwirksam, da die Erhaltung der angelegten Nistplätze und Nahrungsflächen nicht dauerhaft gesichert ist.

Die erforderliche Sicherung würde voraussetzen, dass diese Fläche entweder öffentliches Eigentum wird oder zur Gewährleistung der Erfüllung der ökologischen Funktionen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG dieser Fläche und deren dauerhafter Pflege ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der aurelis Asset GmbH (und ggf. weiteren betroffenen Eigentümern) abgeschlossen wird. Dieser Vertrag müsste auch die Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Kassel regeln. Diese Dienstbarkeit könnte etwa wie folgt formuliert werden:

*„Der Berechtigten ist es gestattet, innerhalb der auf dem beigefügten Lageplan (Anlage X) mit "M1" gekennzeichneten Ausübungsbereiche des dienenden Grundstückes die Nistplätze und Nahrungsflächen für Stechimmen zu erhalten und zu pflegen. Die Gestattung beinhaltet das Recht, das dienende Grundstück zu diesen Zwecken zu betreten und zu befahren. Die Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden.“*

Wir sind grundsätzlich bereit, einen solchen öffentlich-rechtlichen Vertrag abzuschließen oder diese Fläche - allerdings nur gemeinsam mit dem in unserem Eigentum befindlichen nördlich angrenzenden Geländestreifen - unentgeltlich und für beide Parteien entschädigungsfrei an die Stadt Kassel zu übertragen.

2.) Festsetzung gemäß Ziff. 5.2 des Planentwurfs

Die in Ziff. 5.2 in Aussicht genommene Festsetzung der Zulässigkeit eines Fußweges auf der gesamten Länge der im südlichen Bereich mit E1 bezeichneten Fläche steht im öffentlichen Interesse, um zur Verbesserung der Grünversorgung der Bevölkerung einen als (öffentliche) Grünverbindung anzulegenden Fuß- und Radweg zu schaffen (vgl. Fachbeitrag Grün- und Umwelt zum Bebauungsplan, S. 34 unten).

Wir haben kein Interesse an der Schaffung eines Fußweges. Eine solche Festsetzung können wir nur dann akzeptieren, wenn die Fläche südlich E1 – gemeinsam mit dem in unserem Eigentum befindlichen nördlich angrenzenden Geländestreifen – unentgeltlich und für beide Parteien entschädigungsfrei an die Stadt Kassel übertragen wird, wozu wir grundsätzlich bereit sind.

Zu einer Abgeltung der Kosten für die dauerhafte Pflege dieser Flächen in bezeichneter Höhe (s. Kostenschätzung auf Seite 40 des Fachbeitrags Grün- und Umwelt zum Bebauungsplan; gemäß uns vorgelegter Stellungnahme des Umwelt- und Gartenamtes vom 14.11.2013 sind die Kosten für die Regelpflege mindestens für 15 Jahre zur Verfügung zu stellen) sind wir nicht bereit. Die Höhe der geschätzten Kosten ist zudem unangemessen, dies schon aus dem Grunde, dass der Turnus der zugrundeliegenden Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Vorsorglich weisen wir noch auf folgenden Umstand hin:

Die Fläche des geplanten Fußwegs (südlich E1) ist heute bereits asphaltiert. Sollte bis zum Satzungsbeschluss nicht sicher gestellt sein, dass diese Fläche in öffentliches Eigentum

**zum Thema Sicherung/Verkauf der M1 -Flächen**

**Die Bedenken werden nicht geteilt.**

Eine Sicherung erfolgt über die Festsetzungen im Bebauungsplan, diese sind einzuhalten.

**zum Punkt Txtl. Festsetzungen 3.2 und 5.2**

vgl. auch vorherige Seite

-3-

übergeht, würde die Festsetzung der dortigen Unzulässigkeit einer Asphaltierung dieses Weges unsere privaten Belange in rechtlich erheblicher Art und Weise beeinträchtigen. Wir sehen uns nicht in der Verpflichtung, eine ursprünglich bereits vorhandene Asphaltierung auf eigene Kosten zu entfernen oder diesbezüglich Kosten zu tragen. Hinzu kommt, dass wir bereits zum Zweck der Herstellung des Wildbienenbiotops (M1) die Asphaltierung erheblicher Flächen auf eigene Kosten zurückgebaut haben.

zu 1) und 2)

Aus vorgenannten Gründen sollte nach unserer Auffassung vor B-Plan-Satzungsbeschluss geklärt sein, ob sich die Flächen M1, südlich E1 und E1 künftig in öffentlichem oder in privatem Eigentum befinden werden.

Eine Teilung unseres Grundstückes durch eine künftig in öffentlichem Eigentum befindliche Fläche (M1 und/oder südlich E1) können wir nicht akzeptieren.

### 3) Mischgebietsnutzung

Nach unserer Markteinschätzung bieten sich zumindest die Flächen südlich der Fläche „M1“ für eine Mischgebietsnutzung an. So gab es bei uns mehrfach Anfragen, ob hier studentisches Wohnen möglich sei.

Wir sind der Auffassung, dass insbesondere im Hinblick auf die Belange der durch Wohnnutzungen geprägten Nachbarschaft an der Mombacher Straße für das Plangebiet die Möglichkeiten der Festsetzung eines Mischgebietes in den Abwägungsprozess einzustellen sind. Allein die vorhandenen Belastungen des Bodens stellen kein Hindernis für die Entwicklung von Wohnnutzungen dar. Diesen Konflikt haben wir in anderen, vergleichbaren Fällen durch die Beseitigung der belasteten Auffüllungen bewältigt.

### 4) Festsetzung einer öffentlichen Erschließungsstraße

Soweit entgegen vorstehenden Anregungen südlich der Fläche „M1“ keine Mischgebietsnutzung festgesetzt würde, bieten sich nach unserer Markteinschätzung die noch in unserem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen, die derzeit nicht baulich genutzt sind, für die einheitliche Realisierung eines Gewerbehofkonzeptes an. Diesbezüglich befinden wir uns derzeit mit verschiedenen Interessenten in Gesprächen, die diese Einschätzung belegen. Nach eingehlicher Auffassung würde die in Aussicht genommene Festsetzung einer ins Gebiet führenden Erschließungsstraße diesem Konzeptansatz zuwider laufen. Wir regen daher an, zu überprüfen, inwieweit die einheitliche Realisierung eines Gewerbehofkonzeptes unter Verzicht auf die tatsächliche Herstellung dieser Erschließungsstraße ermöglicht werden kann.

Wir sind indessen grundsätzlich bereit, falls erforderlich, zur Herstellung dieser Erschließungsstraße und Übertragung an die Stadt bedarfsweise entsprechende Vereinbarungen mit der Stadt zu treffen.

### 5) Bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch

Die Notwendigkeit der Durchführung bodenordnerischer Maßnahmen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Ziff. 10) ist nicht erkennbar. Wir sind grundsätzlich bereit, Flächen mit öffentlichem Nutzungszweck an die Stadt Kassel zu übertragen.

### zum Punkt Entsiegelung

Die Bedenken werden nicht geteilt.

In den textlichen Festsetzungen steht nicht, dass vorhandene Flächen zu entsiegeln sind.

### zum Punkt Mischgebiet

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, auf dem Gelände des ehemaligen Standortes des Unterstadtbahnhofs gewerbliche Flächen zu erhalten und zu entwickeln. Mischgebiet ist lediglich im Bereich der vorhandenen Mischnutzungen entlang der Westringsstraße und der Holländischen Straße sowie des Westrings vorgesehen. Der Text in der Begründung wird erweitert, um dies noch deutlicher herauszustellen.

### zum Punkt Erschließungsstraße

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Umfang der Erschließungsstraße wurde auf ein Minimum reduziert und ermöglicht den Verkauf mehrerer kleiner als auch weniger großer Gewerbegrundstücke.



-4-

Für die noch in unserem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen, die als Baugrundstücke festgesetzt werden sollen, sind wir bereit und in der Lage, diese auch ohne bodenordnerische Maßnahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und dazu bei Bedarf entsprechende Vereinbarungen mit der Stadt zu treffen. Der Durchführung bodenordnerischer Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch widersprechen wir daher.

Mit freundlichen Grüßen

aurelis Asset GmbH, vertreten durch  
aurelis Real Estate GmbH & Co. KG



**zum Punkt bodenordnerische Maßnahmen**

Die Bedenken werden nicht geteilt.

In der Begründung wird das Kapitel ergänzt und umformuliert, so dass deutlich wird, dass eine Neuordnung in Teilbereichen erforderlich ist, aber dass dies durch private oder öffentliche Maßnahmen erfolgen kann.

Vorab per Fax 0561/7876115

Magistrat der Stadt Kassel  
Amt für Stadtplanung  
Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel



DC/Do

13.03.2014

**Stadt Kassel – Bebauungsplan Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ – Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplans für das ehemalige Gelände des Unterstadt-  
bahnhofs.

Als privater Eigentümer sind wir bereit an der Umsetzung der Planungsziele mitzuwirken. Allerdings  
sehen wir uns veranlasst, Einwendungen gegen den offengelegten Planentwurf zu erheben, da  
unsere privaten Belange durch die Festsetzungen des Planentwurfs in rechtlich erheblicher Art und  
Weise beeinträchtigt werden.

Im Einzelnen:

Für die nördlich an unser Betriebsgrundstück angrenzenden Flächen haben wir einen Grundstücks-  
kaufvertrag beurkundet, der in Kürze vollzogen werden soll. Durch die in Aussicht genommene  
Festsetzung eines Mischgebietes an der Mombachstraße ist die verkehrliche Erschließung dieses  
Kaufgegenstandes künftig nicht gesichert.

Soweit eine verkehrliche Erschließung dieses Kaufgegenstandes von der Mombachstraße her  
künftig nicht gesichert sein sollte, müssten die betreffenden Flächen von der Wolfhager Straße aus  
erschlossen werden. Diesbezüglich regen wir an, die Lage und den Verlauf der geplanten  
öffentlichen, ins Gebiet führenden Stichstraße zu überprüfen.

- 2 -

**Stellungnahme von Dietrich Holding GmbH & Co KG  
vom 13. März 2014**

**zum Punkt Grundstück**

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Erschließung der nördlichen Grundstücksbereiche ist über die  
Mombachstraße möglich.

Für die übrigen Grundstücksbereiche kann auch eine Erschließung  
über den Westring erfolgen.

Zur Klarstellung wird das Thema Zufahrten in der Begründung  
näher erläutert und in den Textfestsetzungen klargestellt.

2. Blatt

Weiterhin ist der vorgenannte Kaufgegenstand von der Festsetzung eines Wildbienenbiotops sowie der in Aussicht genommenen Zulässigkeit eines Fuß- u. Radweges betroffen. Hier ist nicht erkennbar, wie diese Festsetzungen gesichert werden sollen, und dabei insbesondere, ob sich diese Flächen künftig in öffentlichem oder privatem Eigentum befinden sollen.

Die Notwendigkeit der Durchführung bodenordnerischer Maßnahmen ( vgl. Begründung zum Bebauungsplan Ziff. 10 ) ist nicht erkennbar. Wir sind grundsätzlich bereit, über Flächen mit künftig öffentlichem Nutzungszweck vertragliche Regelungen zu vereinbaren.

Wir bitten um Beachtung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

**DIETRICH HOLDING GmbH & Co KG**



**zum Punkt Wildbienen und Fuß- und Radweg**

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Flächen sind festgesetzt und eine entsprechende Herstellung der Wildbienenflächen erfolgte im Zusammenhang mit dem Freistellungsverfahren der Bahnflächen.

Die Flächenfestsetzungen enthalten keine Aussage über die Grundstückseigentumsverhältnisse.

Eine Sicherung erfolgt durch die Festsetzungen, die unabhängig davon sind, in wessen Eigentum die Flächen sind.

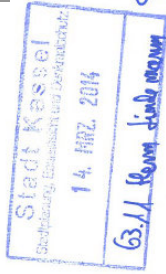
**zum Punkt bodenordnerische Maßnahmen**

Die Bedenken werden nicht geteilt.

In der Begründung wird das Kapitel ergänzt und umformuliert, so dass deutlich wird, dass eine Neuordnung in Teilbereichen erforderlich ist, aber dass dies durch private oder öffentliche Maßnahmen erfolgen kann.

Kassel documenta Stadt  
Stadtplanungsamt  
z.Hd. Herrn Frank Kresse

34112 Kassel



Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“

Bad Hersfeld, d. 12.03.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Kresse,

die ausgelegten Unterlagen habe ich eingesehen.

Anlass meiner Beteiligung

An den Inhalten des Bebauungsplanes bin ich als Eigentümer des Grundstückes Holländische Strasse 67, Kassel interessiert. Daher sehe ich mich als Beteiligter, denn die Festlegungen betreffen unmittelbar mein Grundstück, mittelbar die Festlegungen in der direkten Nachbarschaft und die wesentlichen Vorgaben und Randbedingungen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Areals.

Mir sind ein paar Punkte aufgefallen, die ich aus meiner Sicht einer Revision als würdig ansehe. Hierzu sende ich Ihnen meine folgenden Anregungen:

Zu A. 4.2 Grundstücksfreiflächen

4.2.1 Mein Grundstück ist historisch bedingt vollständig versiegelt. Mit lediglich 35,4m<sup>2</sup> habe ich keine Möglichkeit, eine Grünfläche anzulegen. Ist die Vorgabe der genannten Regelung auch für diese Situation angemessen berücksichtigt? Ich sehe hier keine Möglichkeit, die geplante Vorgabe erfüllen zu können.

Zu B. 1. Werbeanlagen

Insbesondere B.1.2

Die jetzige Wandflächenwerbung an meiner Grundstücksseite der Brandmauer des Hauses Holländische Strasse 69 ist veraltet. Dieser Nachbar Herr Kalbfleisch ist mit einer Anbringung von Aussenwerbung, die anstatt meiner Brandmauer an der Fläche angebracht werden könnte, einverstanden. Hier könnte ein neuer optischer positiver Impuls unter Berücksichtigung der anderen Vorgaben erfolgen.

Die Wandfläche ist in Fahrtrichtung Veilmar / Calden ein Blickfang und sollte insbesondere auch aus gestalterischen Gründen für eine zeitgemäße Werbung genutzt werden. In

Stellungnahme von Herrn J.  
vom 12. März 2014

zum Punkt Grundstücksfreiflächen

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Das Gebäude genießt Bestandsschutz. Sollte das Grundstück neu bebaut werden, sind die Vorgaben zu erfüllen.

zum Punkt Werbeanlagen

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Festsetzungen beabsichtigen eine Beschränkung, eine Fremdwerbung ist nicht erwünscht.



## Stellungnahme (eingescanntes Original)

## Beschlussvorschlag zur Abwägung

Fahrtrichtung Flughafen ist die exponierte Wandfläche prädestiniert, zeitgemäße Themen darzustellen. Das wird dann in der Holländischen Strasse nicht eine Werbung „...an der Stätte der eigenen Leistung...“ sein können. Auch wird hier keine „documenta-Werbung“ an der Stätte der eigenen Leistung beworben werden können.  
Diese Ausschlussbeispiele bitte ich zu bedenken. Gestalterisch bietet diese exponierte Fläche deutlich mehr positive Gestaltungsmöglichkeiten für das Areal als die jetzige veraltete Wandbemalung.

In den „zeichnerischen Festsetzungen MI3“ ist für den rückwärtigen Teil des Grundstückes Mombachstrasse 47 (ehemals Kohlenhandlung Schreiber) eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen vorgesehen, die durch Baugrenze den rückwärtigen Belüftungskorridor Richtung Moschee freihält. Die Mombachstrasse liegt hier etwa 5m tiefer als der Westring. Bei den geplanten 3 Vollgeschossen auf beiden Seiten könnte hier ein unharmonischer Eindruck entstehen, der durch den massiven Moscheebau auf dem deutlich höher liegenden Gelände bestimmt, vielmehr in einer aufringlichen Weise erzeugt werden könnte. Nach meiner Ansicht besteht hier nicht die erhobene Weite um eine Moschee, wie man sie von Bildern im Orient kennt. Vielmehr könnte ein unangenehm klotziger Eindruck entstehen. Ein harmonischer Anstieg in der Bebauungslinie zwischen Mombachstrasse und Westring/Moschee durch vielleicht ein weiteres Geschoss auf der Rückseite des Grundstückes Mombach 47 könnte hier vermitteln.

Die nicht spannende direkte Nachbarschaft des geplanten höher liegenden Moscheeneubaus zur tiefer liegenden vorhandenen christlichen Kirche in der Mombachstrasse sollte durch fließende Geländeübergänge für ein ausgewogenes neutrales Miteinander der Kulturen harmonisch unterstützt werden. Vom südöstlichen Eingang des christlichen Friedhofs könnte ein Blick in Richtung der Mombachstrasse durch ein deutlich massives Erscheinungsbild der Moschee disharmonisch wahrgenommen werden. Vielleicht läßt sich hier noch eine vermittelnde Vorgabe entwickeln.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn die o.g. Anregungen für eine weitere Detaillierung des Bebauungsplanes zweckdienlich verwendet werden könnten.

Für Rückfragen oder zur Besprechung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruss



### zum Punkt Geschossigkeit im MI3

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Eine gleiche Gebäudehöhe ist nicht das Ziel, die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ist bezogen auf den jeweiligen Straßenraum. So ist entlang der Holländischen Straße zur Fassung des Straßenraums, aus Gründen des Immissionsschutzes und entsprechend der vorhandenen Bebauung eine Vollgeschossigkeit von vier bis fünf festgesetzt, für die Mombachstraße wurde die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der bestehenden Bebauung gewählt, die zwei- bis dreigeschossig in diesem Bereich ist.

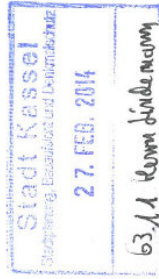


Bebauungsplan Nr. V / 15  
„Unterstadtbahnhof“



KASSELER STADTMOSCHEE e.V.  
Westring 47 • 34127 Kassel

Kassel, 20.02.2014



Magistrat der Stadt Kassel

Bauaufsicht, Denkmalschutz und Stadtplanung

Rathaus  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

Sehr geehrte Damen und Herrn,

hiermit möchten wir Sie bitten die Baugrenze nach Westen und nach Süden, bis zu dem  
Straßenverlauf zu dehnen.

Baugrundstück:

Flur: 15  
Flurstücke: 4/16, 4/17, 4/18 und 23/7  
Westring 47, 34127 Kassel

Als Anlage erhalten Sie einen Plan, hierbei können Sie erkennen, wie wir es uns gewünscht hätten.

Wir hoffen einen positiven Bescheid Ihrerseits zu erhalten und danken Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

KASSELER STADTMOSCHEE e.V.  
Westring 47 • 34127 Kassel

Stellungnahme von Kasseler Stadtmoschee e.V.  
vom 20. Febr. 2014

zum Punkt Baugrenze

Der Anregung wird gefolgt.

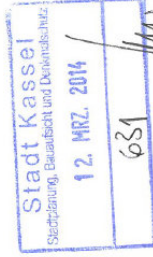
Die Lage und Größe des Baufensters wird modifiziert, so dass eine  
flexiblere Nutzung des Grundstücks möglich ist.

## Stellungnahme (eingescanntes Original)

## Beschlussvorschlag zur Abwägung

### Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“

Kassel, den 10.03.2014



Rathaus  
Magistrat der Stadt Kassel  
Bauaufsicht, Denkmalschutz und Stadtplanung  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

*63. M. vom 10.03.2014*

Sehr geehrter Damen und Herrn,

„Bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch

Die Notwendigkeit der Durchführung bodenordnerischer Maßnahmen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Ziff. 10) ist nicht erkennbar, da die Nutzungen auf unseren Grundstücken bereits dem beabsichtigten Nutzungszweck entsprechen.

Der Durchführung bodenordnerischer Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch widersprechen wir daher.“

hiermit möchten wir Sie bitten die Baugrenze nach Westen und nach Süden, bis zu dem Straßenverlauf zu dehnen.

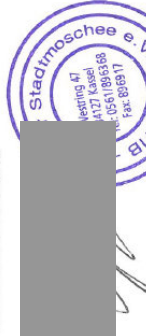
Baugrundstück:

Flur: 15  
Flurstücke: 4/16, 4/17, 4/18 und 23/7

Als Anlage einen Plan, haben Sie bereits mit dem schreiben am 20.02.2014 I.A. DITIB-Kasseler Stadtmoschee e.V. Westring 47, 34127 Kassel erhalten.

Wir hoffen einen positiven Bescheid Ihrerseits zu erhalten und danken Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen



Buchhalter und Kassiere  
DITIB-Kasseler Stadtmoschee e.V.  
Westring 47, 34127 Kassel  
Tel. 017664818157  
E-Mail: [ramazan-saygin@t-online.de](mailto:ramazan-saygin@t-online.de)

**Stellungnahme von Kasseler Stadtmoschee e.V.  
vom 20. Febr. 2014**

### **zum Punkt bodenordnerische Maßnahmen**

Die Bedenken werden nicht geteilt.

In der Begründung wird das Kapitel ergänzt und umformuliert, so dass deutlich wird, dass eine Neuordnung in Teilbereichen erforderlich ist, aber dass dies durch private oder öffentliche Maßnahmen erfolgen kann.

### **zum Punkt Baugrenze**

Der Anregung wird gefolgt

Die Lage und Größe des Baufensters wird modifiziert, so dass eine flexiblere Nutzung des Grundstücks möglich ist.



Stadt Kassel

- Stadtplanung -

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel



Kassel, den 10. März 2014

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 "Unterstadtbahnhof"

Sehr geehrte Damen und Herren !

Hiermit möchte ich, auch im Namen der Miteigentümerin [redacted] meine Einwendungen anmelden. Seit über vier Jahrzehnten bewirtschaften wir die Pachtfläche der Bahn-Landwirtschaft die bis zu dem alten Zaun und dem oberen Weg reicht. Der seit Jahren angestrebte Kauf dieser Fläche wurde durch die Bahn verschoben auf eine Neuordnung des Unterstadtbahnhofs, die ja jetzt geschieht. Es wurde auch zugesagt, das man die Interessen der langjährigen Pächter berücksichtigen werde.

In der beiliegenden Stadtgrundkarte habe ich Fläche in Rot eingezeichnet.

Bezüglich der in Ihren Plänen eingezeichneten Bäume an der Ost- und Südseite unseres Grundstücks möchte ich Sie bitten nur solche Sorten auszuwählen die keinen übermäßigen Schattenwurf auf unser schon ohnehin sehr viel tiefer liegendes Gelände verursachen, oder gleich nur niedrigwachsende Anpflanzungen vorzunehmen.

Ich bitte um wohlwollende Behandlung meine Anliegen.

Mit freundlichem Gruß



1

**Stellungnahme von Herrn R.  
vom 10. März 2014**

**zum Punkt Bäume**

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Bäume stehen im Südosten der Fläche und verschatten diese nur morgens. Sie sind im Zusammenhang mit dem Weg zu sehen und sind Teil des landschaftsplanerischen Gesamtkonzeptes aus dem Fachbeitrag Grün des Garten- und Umweltamtes Kassel.

**Stadt Kassel**

**Bebauungsplan Nr. V / 15  
„Unterstadtbahnhof“**

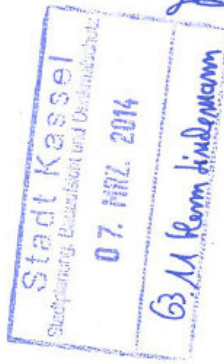
**Beschlussvorschlag zur Abwägung**

aufgrund der während der Offenlage  
(vom 13. Februar bis einschließlich 14. März 2014)  
eingegangenen Stellungnahmen der **Ämter im Haus**

-20-

06.03.2014

tel.: 2021



An -63-

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“  
Schreiben vom 12.03.2014

Eine Prüfung des Bebauungsplanentwurfes unter haushaltsrechtlichen Gesichtspunkten ist nicht möglich, weil in der Begründung des B-Planes keine Kosten für die Maßnahme genannt sind. Wir empfehlen eine erneute Anfrage, wenn die Kosten des B-Planes benannt werden können.

In Vertretung

Stellungnahme von Amt 20  
vom 6. März 2014

zum Punkt haushaltsrechtliche Gesichtspunkte  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

-63215-  
Tel.: 0130  
12.02.2014

An: -6311-  
Konrad Lindemann  
[Signature]

Bebauungsplan V/15 „Unterstadtbahnhof“  
Dortiges Schreiben vom 10.02.2014

Stellungnahme bezüglich baurechtlicher Belange:

1. In der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird auf einen Runderlass eines Ministeriums des Landes NRW und dessen Inhalt mit Verweisen Bezug genommen.  
Aus Sicht von -63215- ist eine rechtliche Prüfung erforderlich, ob diese Festsetzung und die Ausführungen im Bebauungsplan hierzu ausreichend bestimmt sind.

2. Die Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe sind nicht eindeutig bestimmt und unvollständig.

In den textlichen Festsetzungen sind eindeutige und erläuternde Definitionen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe erforderlich.  
U.a. sind eindeutige Aussagen zum unteren und oberen Bezugspunkt der Höhenmessung erforderlich.

In den zeichnerischen Festsetzungen ist nicht für alle Planbereiche eine Höhenfestsetzung enthalten. Aus Sicht von -63215- ist hier eine Ergänzung zwingend erforderlich.

Hinweis:  
*Aufgrund der Staffelgeschossregelung der HBO und der „Planungsfreiheit“ der Bauerschaft bei den Geschosshöhen, ist die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit zur Steuerung der Höhenentwicklung von Gebäuden ungeeignet.*

3. Entsprechend § 4 HBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn deren öffentlich-rechtliche Erschließung gesichert ist.

Im Plangebiet ist offensichtlich nur eine öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen. Zukünftige Flurstückszuschnitte und deren Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen sind bei -63215- nicht bekannt.  
Für rückwärtige Grundstücke hätte dies zur Folge, dass die Erschließung mit Baulasten über fremde Grundstücke und dem Einverständnis des betreffenden Grundstückseigentümers gesichert werden müsste. Faktisch könnte dies dazu führen, dass rückwärtige Grundstücke wg. fehlendem

Stellungnahme von Amt 63215  
vom 12. Febr. 2014

**zum Punkt 1**  
Der Runderlass ist im Internet öffentlich zugänglich und im Stadtplanungsamt zur Einsicht vorrätig.

**zum Punkt 2**  
Der Anregung wird teilweise gefolgt.  
Die Höhe wird als NN-Höhe festgesetzt. Weitere Einschränkungen bezüglich der Gebäudehöhe sind nicht erforderlich. Sie ist bewusst nur für bestimmte Bereiche im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Hinweis bezüglich der Staffelgeschosse wird zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt 3**  
Die Bedenken werden nicht geteilt.  
Da es sich größtenteils um gewerbliche Nutzungen im Plangebiet handelt, wird von größeren Grundstücksgrößen ausgegangen. Die Erschließung kann bei Bedarf durch private Lösungen, z.B. Grundstücktausch, oder wie aufgeführt Baulasten, erfolgen. In der Begründung wird zu diesem Thema eine Erläuterung ergänzt.

**Stellungnahme (eingescanntes Original)**

**Beschlussvorschlag zur Abwägung**

Einverständnis des Vorderliegers nicht bebaubar wären.

Aus Sicht von -63215- ist daher die Frage der ausreichenden öffentlich-rechtlichen Erschließung nochmals zu bewerten.

Im Auftrag  
  




- 66 -



Kassel, 6. März 2014

- 63 -

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“**

Ihr Schreiben vom 10. Februar 2014, Herr Lindemann

Guten Tag Herr Lindemann,

zu o. g. Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Zur Bücke über die Mombachstraße ist ein Mindestabstand der Baulinie von > 5,0 m einzuhalten und im Bebauungsplan zu vermaßen.
2. Für den aus der Wolfhager Straße links in die geplante Stichstraße einbiegenden Verkehr stehen keine Flächen für einen eigenen Linksabbiegestreifen zur Verfügung. Um Behinderungen für den fließenden Verkehr zu vermeiden, ist zu prüfen, ob der im B-Plan-Entwurf bereits aufgeweitete Einmündungsbereich so angepasst werden kann, dass Platz für einen separaten Linksabbiegestreifen entsteht. Günstiger Nebeneffekt dabei wäre, im Schutze dieses Linksabbiegers gegenüber eine Querungshilfe vorzusehen, da hier durch das Gewerbegebiet und den neuen Anschluss an die Mombachstraße durch den Geh-/Radweg ein Bedarf entstehen wird.
3. Der von der Mombachstraße kommende, geplante Geh-/Radweg ist in der Erschließungsstraße auf der Ostseite in einem unsymmetrischen Querschnitt zum Anschluss in die Wolfhager Straße fortzuführen – Breite 4,0 m.
4. Unter Punkt 8.6.2 ist der aufzunehmen, dass gemäß „Satzung ... und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ auf den Privatgrundstückchen Fahrradständer in ausreichender Zahl herzustellen sind.

Wir bitten Sie, die o. g. Änderungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



**Stellungnahme von Amt 66  
vom 6. März 2014**

**zum Punkt 1**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Vermaßung wird ergänzt.

**zum Punkt 2**

Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Die festgesetzte Verkehrsfläche berücksichtigt bereits eine Aufweitung auf der Wolfhager Straße für einen Linksabbieger.

**zum Punkt 3**

Der Anregung wird im Rahmen der Umsetzung gefolgt.

Die festgesetzte Breite von 12,50m lässt z.B. eine Fahrbahn von 6,50m, einen Geh-/Radweg von 4m auf der einen Seite und einen Gehweg von 2m auf der anderen Seite zu.

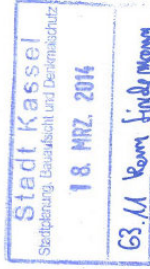
**zum Punkt 4**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.



-67-



Kassel, 17. März 2014

8

An  
-63-

B-Plan V/15 „Unterstadtbahnhof“

Verwaltungsabteilung -670-

Die dauerhaften Pflegekosten der neuen öffentlichen Grünflächen sind mit mindestens vorläufigen 1,05 EUR/m² ab der Fertigstellung im jeweiligen Haushaltsjahr vorzusehen.

Freiraumplanung - 671 -

Eine Dachbegrünung wird unter stadtgestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten ausdrücklich begrüßt.

Umweltschutz - 672 -

Redaktionell:

Unter Rechtsgrundlagen Seite 6 der Begründung sollte das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013/ BGBl I Seite 1943) aufgenommen werden.

Lärm:

Keine Einwände

Lufthygienische Situation:

In Anlehnung an die Ausführungen auf Seite 20 des Fachbeitrages Grün und Umwelt regen wir an, die textliche Festsetzung „Die Verwendung fester Brennstoffe ist nicht zulässig“ in die Begründung und in Teil A - Textliche Festsetzungen- aufzunehmen.

Stellungnahme von Amt 67  
vom 17. März 2014

zur Stellungnahme der Verwaltungsabteilung  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zur Stellungnahme der Freiraumplanung  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zur Stellungnahme des Umweltschutzes  
Der Anregung wird gefolgt.

zur Stellungnahme Lufthygiene

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Holzpellet-Heizungen würden durch eine solche Festsetzung ausgeschlossen, dies ist nicht gewünscht. Im Übrigen wird die Lufthygiene bundesweit im BimSchG (wie aufgeführt insbesondere die 1. BimSchV) geregelt. Soll die Situation in Kassel zusätzlich geregelt und beeinflusst werden, ist dies über eine gesamtstädtische Satzung zu regeln. Eine Regelung in (wenigen) einzelnen Teilbereichen der Stadt ist aufgrund des gesamtstädtischen Themas nicht zielführend.

Hierzu unsere Begründung

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Im Flächennutzungsplan wurden deshalb alle bebaubaren Gebiete als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt.

Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Er fordert unter anderem Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

Die novellierte Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) trägt zwar dazu bei, dass zukünftig kleine Holzfeuerungsanlagen weniger Feinstaub und andere Luftschadstoffe freisetzen. Trotz des positiven Beitrages darf die 1. BImSchV nur als ein bündesweiter Mindeststandard angesehen werden, der für Städte mit schwerwiegenden lufthygienischen Herausforderungen keine hinreichenden und fachlich notwendigen Impulse liefert. In Großstädten sind weitergehende Beschränkungen erforderlich.

Die von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauBG gebotene Möglichkeit des Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe wird deshalb auch in diesem Bebauungsplan genutzt.

#### **Grünflächen -673-**

Punkt 5.2 der textlichen Festsetzungen sowie 5.2 des Fachbeitrags Grün und Umwelt:

Der vorgesehene Verbindungsweg muss bedingt durch die Steigung (Anlage einer Serpentine) befestigt werden, und zwar durch Asphalt oder Betonpflaster. Ein Weg in diesem Bereich ohne Befestigung ist nicht verkehrssicher vorzuhalten.

Auf einen Zaun zu den Biotopflächen sollte verzichtet werden da die Freihaltung eines Zauns auf Dauer aufwändig und teuer ist.

#### **Klimaschutz und Energieeffizienz -675-**

Es fehlt vollständig die Berücksichtigung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel in den planungsrechtlichen Grundlagen

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel ist im November 2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Ein Handlungsfeld dazu ist die „ENERGIEOPTIMIERTE PLANUNG UND ENERGETISCHE VERBESSERUNG VON WOHN-, GE-

#### **zur Stellungnahme Grünflächen**

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Festsetzung ist bereits so formuliert gewesen, dass in Steigungsbereichen eine Befestigung zulässig ist. Dies wird durch eine Umformulierung bzw. Ergänzung verdeutlicht.

Der Zaun ist als Schutz der Wildbienen vor Betreten durch Spaziergänger und Hunde notwendig und von der ONB gefordert und wurde so in einem Abstimmungstermin zum Thema Artenschutz mit allen Beteiligten (DB AG, Gutachter, ONB, Umwelt- und Gartenamt, Stadtplanungsamt, Grundstückseigentümer) vereinbart.

#### **zur Stellungnahme Klimaschutz und Energieeffizienz**

Das Klimaschutzkonzept wird in der Begründung aufgenommen. In diesem Zusammenhang wird auch ein Hinweis auf die EnEV und das EEG in die Begründung aufgenommen. Durch die bundesweit geltenden Gesetze im Bereich Energie wird die Energiefachplanung bei Gebäuden zukünftig generell berücksichtigt.

Sollen in Kassel erhöhte Standards gelten, ist dies in einer gesamtstädtischen Satzung zu regeln, so dass diese Standards auch im gesamten Stadtgebiet gelten.

WERBE- UND INDUSTRIEGEBIETEN“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Solarenergetische Potenziale und Zielsetzung Gebäudeausrichtung

Die verschattungsfreie Ausrichtung der Gebäudedächer (keine Verschattung durch benachbarte Gebäude oder Bäume) zur Nutzung solarenergetischer Potenziale ist nicht ersichtlich. Nach Süden sind sogar höhere Gebäude geplant, als nach Norden, womit eine Verschattung der nördlich liegenden Dächer möglicherweise gegeben ist. Unklar ist, ob eine Hangneigung berücksichtigt wurde. Es muss durch die Festsetzungen die Verschattungsfreiheit der Dächer geschaffen werden.

Des Weiteren ist bei Flachdächern eine Dachbegrünung von mindestens 60% festgesetzt. Dies ist abzulehnen, da eine Dachbegrünung Fläche für solarenergetische Nutzungen verdrängt. Ein relevanter lokalklimatischer Vorteil für das Schutzgut Mensch (hier: Senkung von sommerlichen Temperaturspitzen) ist durch Dachbegrünungen nicht gegeben. Globalklimatisch ist die solarenergetische Nutzung von Dächern vorzuziehen, da dadurch die Nutzung fossiler Energieträger mit entsprechenden CO<sub>2</sub>-Emissionen verdrängt wird; eine Dachbegrünung hat keinen Effekt auf die globale CO<sub>2</sub>-Bilanz.

**zum Punkt Solarenergetische Potenziale**

Die Höhenfestsetzungen wurden nicht im Zusammenhang mit der Solarnutzung getroffen. Es wurden grundsätzlich keine Höhenfestsetzungen getroffen, außer im Bereich südlich der Wildbienenfläche, um dort eine Verschattung zu verhindern. Die Wildbienenfläche dient dem Artenschutz und würde bei einer Verschattung ihre Funktion nicht erfüllen können.

Bei dem Thema Dachbegrünung und Solarnutzung ist zwischen diesen Aspekten abzuwägen. Im konkreten Fall wird der Dachbegrünung Vorrang eingeräumt, wobei dennoch die Solarnutzung der Dächer zu einem Prozentsatz von bis zu 40% zulässig ist. Im übrigen gilt die Festsetzung der Dachbegrünung nur für Neubauten und nur für Flachdächer.

Kassel documenta Stadt  
Magistrat  
Feuerwehr  
Vorbeugender Brand- und  
Umweltschutz

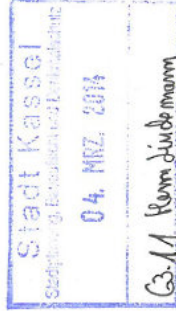
el.de  
feuerwehr@kassel.de  
Telefon 0561 7884 515  
Fax 0561 7884 545  
IBAN DE16 5205 0353 0000 0110 99  
BIC HELADEFIKAS

Feuerwehr Kassel  
Wolffhager Str. 25  
34117 Kassel  
Zimmer E 3.09  
Montag – Donnerstag  
9 – 15 Uhr  
Freitag  
9 – 12,30 Uhr  
und nach Vereinbarung

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

34112 Kassel documenta Stadt  
Stadtteilplanung, Stadterneuerung  
-6312 -

Herr Kresse



**Kassel** documenta Stadt

3. März 2014  
1 von 1

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“;  
Brandschutztechnische Stellungnahme

Guten Tag Herr Kresse,

aus brandschutztechnischer Sicht nehme ich zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:

In dem Entwurf der Textlichen Festsetzungen, Stand 26. November 2013, ist das Kapitel C „Hinweise“ unter dem Punkt 5 „Brandschutz“ zu ergänzen:

5.6 Die Objekte sind Zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.

Freundliche Grüße von der Feuerwehr

im Auftrag

**Stellungnahme Feuerwehr – Vorbeugender Brand- und  
Umweltschutz  
vom 3. März 2014**

**zum Punkt Hinweise Brandschutz**  
Der Anregung wird gefolgt.  
Der Hinweis wird ergänzt.

## **Stadt Kassel**

### **Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“**

#### **Beschlussvorschlag zur Abwägung**

aufgrund der während der Offenlage  
(vom 13. Februar bis einschließlich 14. März 2014)  
eingegangenen Stellungnahmen der **Behörden**



Kreisgeschäftsstelle Kassel  
Wilhelmsstr. 2

34117 Kassel

Tel. 0561-18158  
bund.kassel@bund.net  
www.bund-kassel.de

Kassel, den 3.3.2014

BUND-Kassel, Wilhelmsstr. 2, 34117 Kassel

Stadt Kassel  
Planungsamt  
Herr Lindemann  
Obere Königsstr. 8  
23117 Kassel

Bebauungsplan Stadt Kassel Nr. V / 15 Unterstadtbahnhof

**Widersprüche in den Antragsunterlagen.**

Der BUND stellt Widersprüche in den Antragsunterlagen fest. Der  
Bebauungsplanentwurf von VIA PLAN ist nicht mit den Anforderungen aus dem  
Zielkonzept des Umwelt und Gartenamtes vereinbar.

Von daher muss der Bebauungsplan sich nach den Zielvorgaben richten und der  
Bebauungsplan geändert werden. Dies betrifft den mit Pfeilen gekennzeichneten  
Abgrenzungsbereich. Dort muss die Bebauung zurückgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Für den KV Kassel

**Stellungnahme BUND Kassel  
vom 3. März 2014**

Die Bedenken werden nicht geteilt.  
Der Bebauungsplan ist mit dem Garten- und Umweltamt  
abgestimmt. Eine vollständige Übernahme aller Aspekte ist im  
Übrigen nicht erforderlich, die einzelnen Belange müssen  
gegenseinander und untereinander abgewogen werden.

Eine Anlage, aus dem der mit Pfeilen gekennzeichnete  
Abgrenzungsbereich ersichtlich wäre, lag dem Schreiben nicht bei.





Mobility Networks Logistics

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte • Cambergerstrasse 10 • 60327 Frankfurt/Main  
Kassel Documenta Stadt  
Magistrat  
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Rathaus  
Obere König Strasse 8  
34117 Kassel



Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Mitte  
Camberger Strasse 10  
60327 Frankfurt/Main  
www.deutschebahn.com

Telefon 069 265-41383  
Telefax 069 265-41379  
www.deutschebahn.com  
ZEICHNET FRIEDEL (A) Sta

TÖB FFM-14-9973

13.02.2014

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“, Gemarkung Kassel. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Plangebiet an der Strecke 3911**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Deutsche Bahn AG (DB AG) übersendet Ihnen, nach den uns vorliegenden Unterlagen, hiermit folgende Gesamtstellungsnahme zur o.a. Bauleitplanung der Stadt Kassel.

Das B-Plangebiet „Unterstadtbahnhof“ befindet sich nicht mehr im Besitz der Deutschen Bahn AG und ist auch mittlerweile von Eisenbahnbetriebszwecken (gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz/AEG) freigestellt worden. Dem Antragsteller wird daher empfohlen im Bauleitplanverfahren die neuen Eigentümer zu beteiligen.

Gegen das geplante Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben darf die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs nicht gefährdet und gestört werden.

Auf die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände im Bereich von 110 KV Bahnstromfreileitungen und die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen  
Deutsche Bahn AG

[Redacted signature area]

Deutsche Bahn AG  
Stz. Berlin  
Registergericht  
Berlin-Charlottenburg  
USt-Id.Nr.: DE 811569869

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Prof. Dr. Utz-Helmut Feldt  
Vorsitzender  
Dr. Rüdiger Grube,  
Dr.-Ing. Heike Hanagarth  
Dr.-Ing. Volker Keller  
Ulrich Weber

Gerd Becht  
Dr.-Ing. Heike Hanagarth  
Dr.-Ing. Volker Keller  
Ulrich Weber

**Stellungnahme Deutsche Bahn AG, DB Immobilien vom 13. Februar 2014**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lindemann, Martin

Von: [REDACTED]@telekom.de

Gesendet: Donnerstag, 20. Februar 2014 13:20

An: Lindemann, Martin

Betreff: 10.02.2014; Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“

Anlagen: BPLNr.I-27A2Lap2.pdf; Planauskunft Mitte.vcf; [REDACTED]

w00000481854, 561-83, PN213483  
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich und in den Randbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.

In der geplanten Erschließungsstr. werden wir keine Anlagen auf Verdacht errichten. Falls im Zuge der Bauarbeiten ein Leerrohr erwünscht ist, um spätere Aufbrüche zu vermeiden, können wir das erforderliche Material beistellen. Die aufkommenden Tiefbaukosten werden wir nicht übernehmen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom bei der T NL Südwest, mailto: Planauskunft.Mitte@telekom.de über die Lage informieren.

Wir bitten Sie, die bauausführenden Firmen auf die Beachtung der „Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) hinzuweisen, um solche Beschädigungen zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Technik Niederlassung Südwest

Industriepark Technische Infrastruktur 24 Fulda

Am Fieseler Werk 19-23, 34253 Lohfelden

+49 561 101-7270 (Tel.)

+49 391 5802-13747 (Fax)

+49 171 583-7996 (Mobil)

E-Mail: t

www.telekom.de

**ERLEBEN, WAS VERBINDET.**

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)

Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190

Sitz der Gesellschaft: Bonn

USI-idNr. DE 814845262

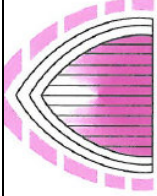
Stellungnahme Deutsche Telekom Technik  
vom 20. Februar 2014

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

20. FEB. 2014

3. M. Peren Jacobfeuerborn





Friedhofsverwaltung • Postfach 10.12.25 • 34012 Kassel

Stadt Kassel - Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz  
Herrn Lindemann  
Obere Königsstr. 8  
34117 Kassel

Verwaltung am Hauptfriedhof  
Tannenheckerweg 6

34127 Kassel

Auskunft erteilt:

Unser Zeichen:

Tel.:

Fax:

0561 98395-95

info@friedhofsverwaltung-kassel.de

www.friedhofsverwaltung-kassel.de

Kassel, 20. Februar 2014



**Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“**

Ihr Schreiben vom 10. Februar 2014

Sehr geehrter Herr Lindemann,

die Friedhofsverwaltung hat gegen den o. g. Bebauungsplan keine Einwände, wenn es die Belange des Hauptfriedhofes hinsichtlich der gegebenen Ruhe und Pietät nicht beeinträchtigt.

Es wäre zu begrüßen, wenn die Emissionen, besonders die Lärm verursachen, minimiert würden. Schon jetzt hört man die laufenden Motoren der Panzer von Krauss-Maffei-Wegmann über den gesamten Hauptfriedhof und im Büro durch die geschlossenen Fenster. Dies ist störend für trauernde Menschen, besonders bei Beerdigungen.

Für Fragen steht Ihnen Herr [redacted] der Telefonnummer: 0561 [redacted] - zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Friedhofsverwaltung Kassel

[redacted]  
Dienststellenleiter

**Stellungnahme Friedhofsverwaltung  
vom 20. Februar 2014**

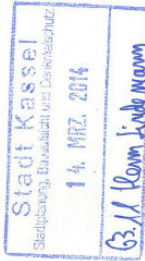
**zum Thema Emissionen**

Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Die Emissionen wurden gutachterlich geprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen.

Bestehende Nutzungen wurden dabei berücksichtigt. Die Festsetzungen betreffen jedoch nur das Plangebiet und nicht die Gewerbenutzungen außerhalb (z.B. der im Schreiben erwähnte Betrieb Krauss-Maffei-Wegmann).

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kassel



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 101780, 34107 Kassel

Magistrat der  
Stadt Kassel  
Stadtplanung u. Bauaufsicht  
Obere Königstraße 8  
34117 Kassel

Autorenzeichen 34c2-BPL-Kassel-V/15-016-14

Dat.-Nr. 0522  
Bearbeiter/in [redacted]  
Telefonnummer [redacted]  
Telefax sd  
E-Mail [redacted]@hessen.de  
Datum 11. März 2014

Bauleitplanung Ihrer Stadt  
hier: Bebauungsplan Nr. V/ 15 Unterstadtbahnhof

Ihr Schreiben vom 10.02.2014

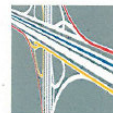
Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Bebauungsplan soll das seit Jahren ungenutzte Eisenbahngelände des "Unterstadtbahnhofs" einer Bebauung zugeführt werden. Das erforderliche eisenbahnrechtliche Entwidmungsverfahren wird mittlenweile umgesetzt.

Der überwiegende Planbereich soll als "Gewerbegebiet" mit stadtvträglichem Nutzungsprofil und ein kleinerer Teil im Osten bis zur "Holländischen Straße" als "Mischbaufläche" ausgewiesen werden.

Die verkehrliche Erschließung des Geländes ist zur Zeit über Zufahrten an die südlich angrenzende B 251 (Wolfhager Straße), die nördliche "Mombachstraße" und den südöstlichen "Westring" sichergestellt. Die künftige Haupterschließung soll entsprechend der vorgesehenen Nutzung des Geländes über eine kurze Stichstraße mit Wendehammer auf eine neue Anbindung an die "Wolfhager Straße" konzentriert werden. Die neue Erschließungsstraße soll verkehrsgerecht, mit Linksabbiegerspur auf der "Wolfhager Straße", an die überörtliche Straße angebunden werden.

Gegen den Bebauungsplan Nr. V/ 15 bestehen aus Sicht von Hessen Mobil aufgrund der innerstädtischen Lage und da sich die B 251 (Wolfhager Straße) hier in der Baulast der Stadt Kassel befindet, keine grundsätzlichen Einwände.



Hessen Mobil  
Untere Königstraße 95  
34117 Kassel  
www.mobli.hessen.de  
Telefon: 0561/7687-0  
Fax: 0561/7687-150  
BIC: HELADEF333  
Landesbank Hessen-Thüringen  
Zählungen: HCC-Hessen Mobil  
USI-Nr.: DE511700237  
IBAN-Nr.: DE 61 500 00000 1000 512  
Kto. Nr.: 1000 512  
BLZ: 500 500 00  
St.-Nr.: 04322603601  
EON-Nr.: DE1655347

**Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement**

Wir gehen dabei davon aus, dass die neue Erschließungsstraße entsprechend des zu erwartenden Verkehrsaufkommens geplant und verkehrsgerecht, mit Aufweitung der B 251 für eine Linksabbiegerspur, an die Bundesstraße angebunden wird.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



**zum Punkt Planung der Erschließungsstraße**

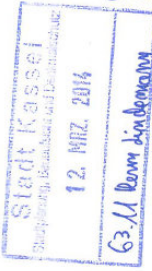
Der Anregung wird und wurde bereits gefolgt.  
Die Planung der Straße wird die genannten Punkte berücksichtigen.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche für die Stichstraße erfolgte bereits entsprechend (unter Berücksichtigung z.B. der Verkehrsmengen und der notwendigen Böschungen).

# Stellungnahme (eingescanntes Original)

# Beschlussvorschlag zur Abwägung

Regierungspräsidium Kassel



## Stellungnahme Regierungspräsidium Kassel vom 13. März 2014

Regierungspräsidium Kassel - 34112 Kassel

Magistrat der Stadt Kassel  
Rathaus

34117 Kassel

Aktenzeichen 21/2-93d/09 16137

Bearbeiter/in  
Durchwahl  
Fax  
E-Mail  
Internet  
Ihr Zeichen  
Nachricht vom

Besuchsanschrift Steinweg 6, Kassel  
Datum 10.03.2014

### Bebauungsplan Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ der Stadt Kassel, Stadtteil Kassel

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach BauGB

In der Anlage übersende ich Ihnen die im Zuge der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von meinen Fachdezernaten abgegebenen Stellungnahmen. Die Stellungnahmen sind nicht mit- oder aufeinander abgestimmt, damit die Abwägungspflicht der Gemeinde im Rahmen der Gesetzgebung gewährleistet bleibt.

Die Ihnen in vorausgegangenen Beteiligungsverfahren bereits zugegangenen Stellungnahmen der von meiner Behörde wahrzunehmenden Belange zu dem o.a. Bauteilplan behalten ihre Gültigkeit, soweit im Zuge dieses Verfahrens keine neue Stellungnahme abgegeben wird bzw. zwischenzeitlich keine weitere Abstimmung mit den entsprechenden Fachdezernaten stattgefunden hat. Eventuelle Rückfragen bitte ich unmittelbar an die jeweiligen Fachdezernate zu richten.

Entscheidungen nach dem BauGB oder sonstigem öffentlichem Recht werden durch diese Stellungnahmen nicht berührt.

Im Auftrag

Mit diesem Schreiben sende ich Stellungnahmen aus folgender Sicht:

DEZ	Fachbelang / Auskunft Telefon	DEZ	Fachbelang / Auskunft Telefon
KS 21/2	Regionalplanung, Siedlungsweisen / 0561 106-3120	HEF 34	Bergaufsicht / 06621 406-876
KS 31.1	Grundwasserschutz, Wasserversorgung / 0561 106-3591	HEF 31.2	Grundwasserschutz, Wasserversorgung / 06621 406-763
KS 31.3	Allklasten, Bodenschutz	HEF 31.4	Kommunales Abwasser, Gewässerschutz
KS 31.5	Kommunales Abwasser, Gewässergüte	HEF 31.6	Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe
KS 33.1	Immissions- und Strahlenschutz / 0561 106-3856	HEF 31.6	Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe
KS 27.1	Naturschutz, Landschaftsplanung / 0561 106-4510		Salzwasserentsorgung

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Steinweg 6 - 34117 Kassel - Vermittlung 0561 106-0  
Das Dienstgebäude Steinweg 6 ist mit den Straßenbahnlinien 3, 4, 5, 7 und 8 sowie verschiedenen Buslinien zu erreichen (Haltestelle Altmarkt).

## zum Punkt Verweis auf vorausgegangene Stellungnahmen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahmen sind in den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung enthalten und behandelt.

Regierungspräsidium Kassel

Regierungspräsidium Kassel • 34112 Kassel

HESEN



Aktenzeichen 31.1/Ks – 61 d ks Nord (Holland)  
Bearbeiter/in F [REDACTED]  
Durchwahl C [REDACTED]  
Fax 0611 327640706  
E-Mail Altlasten@rpks.hessen.de  
Internet www.rp-kassel.de  
Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom  
Besuchsanschrift Steinweg 6, Kassel  
Datum 28. Februar 2014

Beteiligung des Regierungspräsidiums Kassel, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz,  
als Träger öffentlicher Belange nach § 4 des Baugesetzbuches;

16137 Bauleitplanung der Stadt Kassel  
Bebauungsplan Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“

Stellungnahme des Dezernates 31.1 - Altlasten, Bodenschutz

Meinen Anregungen und Hinweisen in meiner Stellungnahme vom 6. Mai 2011 wurde ausreichend  
Rechnung getragen.

Insofern ist eine erneute Stellungnahme nicht erforderlich.

Im Auftrag

**Stellungnahme Regierungspräsidium Kassel  
Dezernat 31.1 - Altlasten, Bodenschutz  
vom 28. Februar 2014**

**zum Punkt Stellungnahme vom 6. Mai 2011**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Kassel  
Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz  
Dezernate 31.1, 31.3 und 31.5



*Aktenzeichen, bitte im Antwortschreiben angeben!*

31.3 - 61 d 04 (Nr. 1740)

☎ Vermittlung: (0561) 106 - 0

Telefax: (0561) 106 - 1663

E-Mail: [redacted]@mpks.hessen.de

Kassel, den 19. Februar 2014

Bearbeiterin: [redacted]  
Durchwahl: [redacted]

**Stellungnahme**

**Beteiligung der Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz Kassel als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB); Bauleitplanung der Stadt Kassel**  
⇒ *Bebauungsplan Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ (Nr. 16137)*

Seitens der Fachdezernate bestehen zu dem o. g. Vorhaben unter Bezug auf die von mir zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 23.10.2012, Az.: 31.2/Ks – 61 d 04 (Nr. 1740). Diese behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Im Auftrag

[redacted signature]

**Stellungnahme Regierungspräsidium Kassel  
Dezernat 31.3 – Umwelt- und Arbeitsschutz  
vom 19. Februar 2014**

**zum Punkt Stellungnahme vom 23. Oktober 2012**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Kassel

Regierungspräsidium Kassel · 34112 Kassel

Magistrat  
der Stadt Kassel  
Stadtplanung, Bauaufsicht u. Denkmalschutz  
Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Aktenzeichen

27.1-P22-8139-KS

Bearbeiter/in

[Redacted]

Durchwahl

[Redacted]

Fax

0561 106-17640062

E-Mail

pk.s.hessen.de

Internet

www.rp-kassel.de

Ihr Zeichen

Herr Kresse

Ihre Nachricht

10.02.2014

Besuchsanschrift

Steinweg 6, Kassel

Datum

27.02.2014

**Bauleitplanung der Stadt Kassel  
Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“  
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB  
Hier: Stellungnahme aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Beteiligung der TÖB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt.  
Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. §18 BNatSchG i.V. mit §1 a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.

Hinweise und Anregungen:

Ich bedanke mich für die unter Punkt 3.2 formulierten Festsetzungen zum Schutz und dauerhaften Erhalt des hier befindlichen Stechimmenlebensraumes (Maßnahmenfläche M 1). Das im Plangebiet bemerkenswerte Vorkommen von ca. 40 Wildbienenarten kann durch die Errichtung dieses Ersatzbiotopes (Festsetzung Punkt 3.2.1) zumindest teilweise gesichert – bzw. die Voraussetzung zur Stabilisierung der Populationen geschaffen werden.

Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

[Redacted Signature]

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Steinweg 6 · 34117 Kassel · Vermittlung 0561 106-0  
Das Dienstgebäude Steinweg 6 ist mit den Straßennamen 3, 4, 5, 6, 7 und 8 sowie verschiedenen Buellinien zu erreichen (Haltestelle Altmärkt).



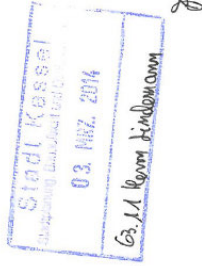
**Stellungnahme Regierungspräsidium Kassel  
Dezernat 27.1 – Naturschutz und Landschaftspflege  
vom 27. Februar 2014**

**zum Punkt Festsetzungen Maßnahmenfläche M1**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Städtische Werke Netz + Service GmbH | Postfach 10 36 06 | 34096 Kassel  
Kassel documenta Stadt  
Magistrat  
Stadtplanung  
Herr Martin Lindemann  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel



Städtische Werke  
Netz + Service GmbH  
Königsstr. 3/3  
34117 Kassel  
www.netzplus-service.de

Datum: 27.02.2014  
Unser Zeichen: TEP  
Name: [redacted]  
Telefon: [redacted]  
Telefax: 0561 5745-2420  
E-Mail: [redacted]@netzplus-service.de

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V / 15 "Unterstadtbahnhof"

Guten Tag Herr Lindemann,

vielen Dank für die Beteiligung am Planungsverfahren. Die Städtische Werke Netz + Service GmbH hat keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Im Einmündungsbereich des geplanten Fußwegs in die Mombachstr. befindet sich ein Beleuchtungsmaast, der versetzt werden muss.

Im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen planen wir die Verlegung folgender Versorgungsleitungen:

- o Strom: Errichtung einer Transformatorstation, Kabel- und Kabelschutzrohrverlegung zur Wolfhager-Str. und zur Mombachstr.
- o Wasser: Die Versorgung des Gebiets erfolgt von der Wolfhager Str. aus. Verlegung einer Wasserleitung entsprechend den gültigen Verlegetechniken in der Dimension, die einen Grundschutz für das Areal von 96 m²/h gewährleistet.
- o Gas: Die Erschließung des Gewerbegebiets mit Gas ist noch nicht endgültig entschieden. Falls ja, erfolgt die Versorgung von der Wolfhager Str. aus.

Wenn Sie noch Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Büchling.

Freundliche Grüße

Städtische Werke Netz + Service GmbH



Amtsgericht Kassel HRB 15271  
Ust.-Ident.-Nr. DE 277248881  
Vertretender des Aufsichtsrates:  
Oberbürgermeister  
Bertram Hilgen  
Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Andreas Krehler  
Dipl.-Ing. Elke Weidner  
Bankverbindung:  
Kasseler Sparkasse  
BLZ 520 903 93 | Konto 2082170  
BIC Code HEADEF3305  
IBAN DE18 5205 0393 0002 0821 10

Halterstellen: Rathaus/Fürstentorstraße; RegioTram RT3, RT4, RT5; Tram 1, 3, 4, 5, 6, 8; Bus 12, 16, 500  
Wilhelmsstraße/Stadtmuseum; RegioTram RT3, RT4, RT5; Tram 7; Bus 12, 16, 500 | Standplatz: Tram 4, 7, 8

Stellungnahme Städtische Werk Netz+Service vom 27. Februar 2014

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

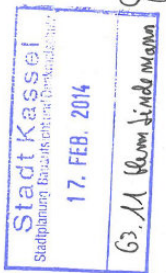




Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Kassel documenta Stadt  
Stadtplanung  
Herr Martin Lindemann  
34112 Kassel documenta Stadt

Bespieler(n):  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl:  
E-Mail: [ZentralePlanungND@umkbw.de](mailto:ZentralePlanungND@umkbw.de)  
Vorgangnummer: 100286



Datum  
13.02.2014

Seite 1/1

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V / 15 "Unterstadtbahnhof"

Sehr geehrter Herr Lindemann,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.  
Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia <sup>Wäre</sup> ~~Ausgelassen~~ Hessen GmbH & Co. KG. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.

Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia Kabel BW

**Änderung der Adressdaten bei Unitymedia Kabel BW**

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: [ZentralePlanungND@umkbw.de](mailto:ZentralePlanungND@umkbw.de) oder

Postanschrift: Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG

Postanschrift: Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 69584 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 613 243 365

Geschäftsführer: Lutz Schuler (Vorsitzender) | Jan Garrison | Dr. Herbert Leifker | Frank Meywerk | Winfried Rapp

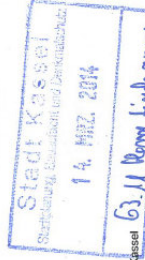
[www.unitymedia.de](http://www.unitymedia.de)

**Stellungnahme unitymedia kabel bw  
vom 13. Februar 2014**

Die Hinweise bezüglich der Kabeltrassen werden zur Kenntnis  
genommen.



Zweckverband  
Raum Kassel



Zweckverband Raum Kassel, Standplatz 13, 34117 Kassel  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
- Der Verbandsdirektor -

Magistrat der Stadt Kassel  
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Rathaus  
34112 Kassel

zuständig: [redacted]

Tel.: 0561/10970-0  
Durchwahl 0561/10970-43  
Fax: 0561/10970-35  
E-Mail: [info@zrk-kassel.de](mailto:info@zrk-kassel.de)  
Internet: <http://www.zrk-kassel.de>

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom  
10.02.2014

Kassel  
13. März 2014

Bebauungsplan der Stadt Kassel V/15 „Unterstadtbahnhof“  
Beteiligung gemäß § 4 (2) i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Lindemann,  
sehr geehrter Herr Kresse,

wie bereits in unserem Schreiben vom 01.11.2012 erläutert, ist der Bereich, auf den sich das o.g. Bauleitplanverfahren bezieht, im Flächennutzungsplan des ZRK als „Bahnanlagen“ dargestellt. Des Weiteren verlaufen über das Gelände „Straßenverkehrsflächen“ (Ortsumgehung Rohendlimd) Der FNP des ZRK muss dann entsprechend § 13a (2) Satz 2 BauGB nach Rechtskraft des B-Planes im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Das Verfahren für die Weiternutzung des Unterstadtbahnhofs nach § 13a BauGB zu führen, ist nach dem geltenden Planungsrecht möglich (Flächengröße weniger 70 000 m<sup>2</sup>), erscheint aber aufgrund der Bedeutung für den Stadtteil und die Gesamtstadt unangemessen. Wir hatten in unserem o.g. Schreiben auch angeregt, dass aufgrund der Erheblichkeit dieser Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein Gespräch zwischen dem Zweckverband und der Stadt Kassel geführt werden sollte. Dies ist leider nicht erfolgt.

Die Belange der Landschaftsplanung des Verbandes sind im Fachbeitrag Grün und Umwelt und in der Begründung eingeflossen. Für Punkt 6.5 Klimafunktionskarte der Begründung noch der Hinweis, dass es bereits eine Fortschreibung mit der Klimafunktionskarte 2009 gibt.

Die Festsetzungen zum Einzelhandel im geplanten Gewerbegebiet haben das Ziel, den Fortbestand der ansässigen Unternehmen für Baustoffhandel und Brennstoffhandel zu sichern. Die Zeichnung Bau- und Brennstoffe sollte in den Festsetzungen aufgenommen werden, sonstiger Einzelhandel müsste ausgeschlossen werden. Dies würde nicht den Zielen des KEP-Zentren entsprechen.

Bankkonto: IBAN: DE49 5205 0353 0200 0508 89 BIC: HELADEF1KAS Kasseler Sparkasse  
Besuche und Anrufe bitte von Mo.-Do. zwischen 8.00 Uhr-15.00 Uhr, Fr. von 8.00 Uhr-12.00 Uhr oder nach Vereinbarung  
Das Dienstgebäude Standplatz 13 in 34123 Kassel ist mit der Tram 7, der RT3, RT4, RTS sowie den Buslinien 12,15, 50 und 500 zu erreichen  
(Doppelhaltestelle Wilhelmstraße/Stadtmuseum).

Stellungnahme Zweckverband Raum Kassel  
vom 13. März 2014

zum Punkt Änderung des Flächennutzungsplans

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zum Punkt Verfahrenswahl

Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Wahl des Verfahrens nach §13a BauGB erfolgte, da es sich um die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen handelt. Um Behörden und Bürger frühzeitig einzubinden, wurde auf die frühzeitige Beteiligung nach §3 (1) bzw. 4 (1) BauGB nicht verzichtet, wie es nach §13a BauGB möglich gewesen wäre. Das Verfahren wurde angemessen gewählt und durchgeführt.

zum Punkt Landschaftsplanung und Klimafunktionskarte

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die Begründung wird ergänzt.

zum Punkt Einzelhandel-Festsetzungen

Der Anregung wird gefolgt.

Die textliche Festsetzung wird so umformuliert, dass deutlich wird, dass nicht aller Einzelhandel ausnahmsweise zulässig ist.

Im verbändlichen Gesamtverkehrsplan (GVP) 2002 ist die Entlastungsstraße Rothenditmolld, hier Ortsumgehung Rothenditmolld, als geplante Maßnahme dargestellt. Wir nehmen zur Kenntnis, dass der östliche Teil dieser städtischen Planungsabsicht zwischen der Einmündung Westring/Wolfhager Straße und Wolfhager Straße/August-Bode-Straße nicht mehr weiter verfolgt wird. Der mögliche Beginn dieser Umgehungsstraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes im Bereich der vorhandenen August-Bode-Straße.

Wir gehen davon aus, dass der Schwerverkehr aus Richtung Norden kommend das geplante Gebiet über die Holländische Straße/Westring anfährt und damit den stark frequentierten Knotenpunkt Holländischer Platz entlastet.

Der ZRK begrüßt die geplante städtebauliche Entwicklung für den ehemaligen Unterstadtbahnhof. Die Stadtteile mit Defizit Rothenditmolld und Nord/Holland werden aufgewertet. Die Sicherung und Entwicklung von Flächen für Handwerk und Kleingewerbe fördert eine Durchmischung von Nutzungen und das Entstehen von wohnnahen Arbeitsplätzen. Dies entspricht auch den Zielen des Siedlungsrahmenkonzeptes (SRK) des ZRK.

Weitere positive Signale werden durch eine Möglichkeit der Durchwegung des Geländes (Fuß und Rad) zur Mombachstrasse und durch das Anlegen von Wegen im Gelände erreicht.

Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit besonders in Bezug auf die Verwendung erneuerbarer Energien könnten Festsetzungen zum Anschluss an das Fernwärmenetz oder der Bau eines Blockheizkraftwerkes in dem neu entstehenden Quartier erfolgen.

Für weitere Fragen, die die verbandliche Planung betreffen, stehen wir gerne auch telefonisch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



**zum Punkt Entlastungsstraße Rothenditmolld**  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt Anfahrt Schwerlastverkehr**  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt städtebauliche Entwicklung, Durchwegung des Geländes**  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt Nachhaltigkeit**  
Der Anregung wird nicht gefolgt.  
Es werden keine Festsetzungen zu Brennstoffen getroffen. Ein Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme ist – wenn gewünscht – in einer gesamtstädtischen Satzung zu regeln.





Kassel documenta Stadt

# **Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“**

**Begründung**

Planstand:

**16. Juni 2014**

**Auftraggeber:**

Stadt Kassel  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

**Auftragnehmer:**

ViaPlan Ingenieure  
Auf der Weide 1  
35037 Marburg  
Tel.: 06421 – 590 72 - 81

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Bau-Ass. Anja Mann  
Dipl.-Ing. Ulrike Alles



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
	<i>Planungsanlass</i> .....	5
	<i>Planerfordernis</i> .....	5
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>6</b>
3.1	RECHTSGRUNDLAGEN .....	6
3.2	VERFAHRENSART .....	6
3.3	VERFAHRENSABLAUF .....	7
<b>4</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>MASTERPLANUNG „ROTHENDITMOLD/HAUPTBAHNHOF“ .....</b>	<b>9</b>
5.1	ZIELE DER MASTERPLANUNG .....	9
5.2	ANPASSUNG DER ZIELE AN DIE HEUTIGE SITUATION .....	9
<b>6</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>10</b>
6.1	REGIONALPLAN NORDHESSEN .....	10
6.2	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN .....	10
6.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	10
6.4	LANDSCHAFTSPPLAN .....	11
6.5	KLIMASCHUTZ .....	11
6.5.1	<i>Klimafunktionskarte</i> .....	11
6.5.2	<i>Integriertes Klimaschutzkonzept Kassel (iKKK)</i> .....	12
6.6	SCHUTZGEBIETE .....	12
6.6.1	<i>Innerhalb des Gebiets</i> .....	12
6.6.2	<i>Im Anschluss an das Gebiet</i> .....	12
6.7	FREISTELLUNGSVERFAHREN .....	13
6.8	DENKMALSCHUTZ .....	13
6.9	RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE .....	13
<b>7</b>	<b>BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG .....</b>	<b>14</b>
7.1	LAGE DES PLANGEBIETS .....	14
7.2	TOPOGRAPHIE .....	14
7.3	BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR .....	15
7.3.1	<i>Das Gebietsinnere</i> .....	15
7.3.2	<i>Süden und Westen: Wolfhager Straße</i> .....	16
7.3.3	<i>Norden: Mombachstraße</i> .....	16
7.3.4	<i>Osten: Holländische Straße</i> .....	17
7.3.5	<i>Südosten: Westring</i> .....	17
7.4	VERKEHR UND ERSCHLIEBUNG .....	18
7.4.1	<i>Motorisierter Individualverkehr (MIV)</i> .....	18
7.4.2	<i>Ortskernumfahrung Rothenditmold</i> .....	18
7.4.3	<i>Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)</i> .....	20
7.4.4	<i>Gewerblicher Schienen-Verkehr</i> .....	21
7.4.5	<i>Rad- und Fußgängerverkehr</i> .....	21
7.4.6	<i>Ruhender Verkehr</i> .....	22
7.4.7	<i>Technische Infrastruktur</i> .....	22

7.5	LANDSCHAFTSPLANERISCHE BESTANDSAUFNAHME .....	22
7.5.1	<u>Naturraum</u> .....	22
7.5.2	<u>Vorhandene Grün-Strukturen und Nutzungen</u> .....	22
7.5.3	<u>Tiere</u> .....	23
7.5.4	<u>Boden</u> .....	24
7.5.5	<u>Wasser</u> .....	24
7.5.6	<u>Grün- und Freiflächen</u> .....	24
7.6	ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL .....	25
7.6.1	<u>Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen</u> .....	25
7.6.2	<u>Altlasten auf der Bahnfläche - Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Kassel</u> .....	25
7.6.3	<u>Esso-Tanklager Stellungnahme des Amtes 6723 der Stadt Kassel</u> .....	27
7.6.4	<u>Gutachten Auswertung umweltspezifischer Unterlagen</u> .....	28
7.7	LANDSCHAFTPFLEGERISCHER FACHBEITRAG ZUM GLEISRÜCKBAU .....	30
<b>8</b>	<b>STÄDTEBAULICHE LÖSUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>32</b>
8.1	GESAMTKONZEPT .....	32
8.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	32
8.2.1	<u>Gewerbegebiet</u> .....	32
8.2.2	<u>Mischgebiet</u> .....	33
8.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	34
8.3.1	<u>Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)</u> .....	34
8.3.2	<u>Zahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe</u> .....	34
8.4	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN ..	35
8.4.1	<u>Bauweise</u> .....	35
8.4.2	<u>Überbaubare Grundstücksflächen</u> .....	35
8.4.3	<u>Stellung baulicher Anlagen</u> .....	36
8.5	FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT .....	36
8.5.1	<u>Werbeanlagen</u> .....	36
8.6	VERKEHRSKONZEPT UND ERSCHLIEßUNG .....	36
8.6.1	<u>Festsetzung der Verkehrsflächen</u> .....	37
8.6.2	<u>Ruhender Verkehr - Stellplätze</u> .....	37
8.6.3	<u>Fuß- und Radwege</u> .....	38
8.6.4	<u>Öffentlicher Personennahverkehr</u> .....	38
8.6.5	<u>Zufahrten</u> .....	38
8.7	VERSORGUNG UND ENTWÄSSERUNG .....	38
8.8	IMMISSIONEN .....	39
8.8.1	<u>Gewerbe-Lärm</u> .....	40
8.8.2	<u>Verkehrslärm</u> .....	40
8.8.3	<u>Geruchsimmissionen</u> .....	41
8.8.4	<u>Störfallanlagen</u> .....	41
8.9	BRANDSCHUTZ .....	41
<b>9</b>	<b>NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>42</b>
9.1	LANDSCHAFTSPLANERISCH-ÖKOLOGISCHE ENTWICKLUNGSZIELE .....	42
9.2	LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN .....	43
9.3	ERGEBNIS DER UVP-VORPRÜFUNG .....	44
9.4	EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....	44
<b>10</b>	<b>BODENORDNUNG, UMSETZUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>44</b>
<b>11</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>45</b>
	▪ <u>Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a BauGB, Viaplan Ingenieure, 26. November 2013</u> .....	45
	▪ <u>Lärmgutachten Bebauungsplan Nr. V/15 "Unterstadtbahnhof" der Stadt Kassel, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 29. Oktober 2013</u> .....	45
	▪ <u>Fachbeitrag Grün und Umwelt, Dipl.-Ing. Erwin Lamm, Stand November 2013</u> .....	45

# 1 Anlass und Erfordernis der Planung

## Planungsanlass

Der ehemalige Unterstadtbahnhof ist ein seit Jahren untergenutztes Areal, das für Eisenbahnzwecke nicht mehr benötigt wird. Die Eigentümergesellschaft führt umfangreiche Veräußerungen durch bzw. hat diese bereits getätigt. Das Freistellungsverfahren ist kurz vor dem Abschluss, die Entbehrlichkeitsprüfung ist bereits abgeschlossen. Die Bekanntmachung der Freistellung im Bundesanzeiger ist am 5. November 2013 erfolgt.

Die Masterplanung „Rothenditmold/Hauptbahnhof“ (beschlossen am 10.12.2001) definiert städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Kassel in diesem Bereich. Diese Ziele sollen in einem Bebauungsplan umgesetzt und weiter ausgearbeitet werden.

## Planerfordernis

Ein Planerfordernis besteht aus mehreren Gründen:

1. Im Moment der Freistellung („Entwidmung“) der bisherigen Bahnfläche entsteht durch die Lage des Gebietes im Innenbereich ein Baurecht nach §34 BauGB. Die vorhandenen städtebaulichen Ziele der Stadt Kassel müssen deshalb in einem qualifizierten Bebauungsplan festgesetzt werden.
2. Darüber hinaus kann im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Veränderungssperre in Kraft gesetzt werden, so dass die Stadt Kassel die Möglichkeit hat, ungewollte Entwicklungen zu verhindern.
3. Durch die Sicherung der gemeindlichen städtebaulichen Ziele durch Bebauungsplan und Veränderungssperre können zudem keine entschädigungsrechtliche Folgen innerhalb der auf die Entwidmung folgenden 7 Jahre durch eine Wertminderung des Grundstücks in Folge einer Bauleitplanung entstehen, die hinter den nach Entwidmung gemäß §34 BauGB zulässigen Vorhaben zurückbleibt .
4. Nur im Rahmen eines Bebauungsplan-Verfahrens können die einzelnen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen werden und zu einer rechtsverbindlichen Lösung geführt werden.

# 2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit Hilfe des Bebauungsplans sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Gewerbegebiet mit stadtverträglichem Nutzungsprofil, vor allem für Handwerk, Kleingewerbe, Großhandel, Erhalt der vorhandenen Gewerbebetriebe (Baustoff- und Brennstoffhandel)
- gemischt genutztes Stadtquartier im östlichen Bereich (Holländische Straße, Mom bachstraße und Westring)
- städtebauliche Einfügung der geplanten Moschee am Westring
- Nord-Süd-Wegeverbindung in der Verlängerung der Heckershäuser Straße zwischen dem Rothenberg und der Innenstadt

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen weniger als 70.000 m<sup>2</sup> als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden.

## 3 Verfahren

### 3.1 Rechtsgrundlagen

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

#### **Baunutzungsverordnung**

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

#### **Planzeichenverordnung 1990**

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

#### **Hessische Bauordnung**

(HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

#### **Hessisches Wassergesetz**

(HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010, zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

#### **Wasserhaushaltsgesetz**

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BimSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943).

### 3.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts soll verzichtet werden, die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit soll hingegen nicht verzichtet werden, um frühzeitig weitere Informationen sammeln und berücksichtigen zu können.

Nach § 13a Abs.1, 2. Alternative BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20 000 bis weniger als 70 000 m<sup>2</sup> und wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Vorgaben hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> sind eingehalten. Ein Umweltbericht ist deshalb nicht notwendig. Eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung wurde durchgeführt und ergab, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Nach §13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

### **3.3 Verfahrensablauf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 7.2.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Unterstadtbahnhof“ sowie eine Veränderungssperre gemäß §14 BauGB beschlossen.

Auch wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB und der Behörden §4 Abs. 1 BauGB nicht verzichtet, um die Planung in einem frühen Stadium mit allen Betroffenen und Beteiligten abstimmen zu können und Belange frühzeitig in der Planung berücksichtigen zu können. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgt auch die Beteiligung an der Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a Abs. 1 S.2 Nr.2 BauGB.

Zum Thema Altlasten und Altablagerungen wurden die zuständigen Behörden im Februar/ März 2011 beteiligt. Eine allgemeine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgte im Herbst 2012. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 21.09.2012 zur Stellungnahme aufgefordert bis zum 2. November 2012 aufgefordert.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans fanden Abstimmungsgespräche mit allen Leitungsträgern und dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Kassel sowie dem Umwelt- und Gartenamt Kassel statt. Die gewünschte Lage der Leitungstrassen wurde mit der Breite und dem Verlauf des Fußwegs (Verbindung zur Mombachstraße) abgestimmt. Aufgrund des Abstimmungsergebnisses und auf der Grundlage einer Höheneinmessung wurde die Fußwegeverbindung detaillierter geplant (Lage und Länge der Rampen, Ruhepodeste). Die Verkehrsflächen für Stichweg und Fußweg wurden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt, ebenso wie die Fläche für das erforderliche Regenrückhaltebecken und Vorgaben bezüglich der Entwässerung. Bei der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wurde auch der von HessenMobil angeregte Linksabbieger auf der Wolfhager Straße berücksichtigt.

Weitere Abstimmungen erfolgten zum Thema Wildbienenflächen zwischen der DB Netz AG, dem Gutachter, dem Umwelt- und Gartenamt Kassel, der Oberen Naturschutzbehörde/Regierungspräsidium Kassel, KasselWasser und dem Grundstückseigentümer. Die festzusetzenden

Maßnahmen wurden abgestimmt und die Lage der Wildbienen-Flächen festgelegt. Hierzu wurde ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept vom Umwelt- und Gartenamt Kassel erstellt, das alle Belange berücksichtigt bzw. vereint. Entsprechend dieses abgestimmten Konzepts wurden Flächen und Maßnahmen für Wildbienen im Bebauungsplan festgesetzt.

Ein weiteres Thema war der Gewerbe- und Verkehrslärm. Hierzu wurde ein Gutachter beauftragt. Die Empfehlungen des Gutachters bezüglich Festsetzungen wurden übernommen: die Gewerbegebiete wurden nach Nutzungen zониert. Als Schutz vor Verkehrslärm wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Außerdem wurden im Gewerbegebiet geruchsemitternde Anlagen ausgeschlossen.

Schließlich wurde der „Fachbeitrag Grün und Umwelt“ vom Umwelt- und Gartenamt Kassel weiter inhaltlich ausgearbeitet.

Ingesamt wurden die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und den Abstimmungsterminen und Gutachten/Fachbeiträgen berücksichtigt und der Bebauungsplan entsprechend weiter ausgearbeitet bzw. überarbeitet. Die Beteiligung der Behörden nach §4 Abs. 2 BauGB und die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs fanden parallel vom 13. Februar bis 14. März statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 10. Februar zur Stellungnahme bis zum 14. März aufgefordert.

Aufgrund dieser Beteiligung erfolgten noch einige redaktionelle Änderungen, so wurde z.B. die Festsetzung bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelnutzungen im Gewerbegebiet zur Klarstellung umformuliert. In den zeichnerischen Festsetzungen wurde die maximale Gebäudehöhe in NN festgesetzt. In der Begründung wurde z.B. das Kapitel Bodenordnung umformuliert, da es bezüglich der erforderlichen Maßnahmen Unklarheiten gegeben hatte.

Der Satzungsbeschluss ist für Herbst 2014 geplant.

## 4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Kassel

- in der Flur 15 die Flurstücke 1/3, 1/8, 11/3, 13, 17/10, 17/12, 17/13, 17/14, 17/15, 17/16, 17/17, 17/5, 17/6, 18/1, 18/2, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 20, 23/1, 23/5, 23/7, 296/22, 297/22, 298/21, 363/6, 4/13, 4/14, 4/2, 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/26, 4/27, 4/28, 4/29, 457/2, 504/2, 506/2, 507/2, 508/2, 510/2, 540/17, 541/17, 557/1, 640/11, 653/2 und 7/1,
- sowie in der Flur 48 die Flurstücke 119/22, 119/23, 119/28, 119/29, 119/30, 119/33, 119/34, 119/35, 119/36, 119/37, 119/38, 119/39, 119/40, 119/41, 119/42, 119/43 und 406/119

Insgesamt ist der räumliche Geltungsbereich rund 11,4 ha groß.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mombachstraße,
- im Osten durch die Holländische Straße,
- im Südosten durch die Straße „Westring“,
- im Süden durch die Wolfhager Straße,
- im Westen durch die Wolfhager Straße (Brücke über die Mombachstraße).

## 5 Masterplanung „Rothenditmold/Hauptbahnhof“

### 5.1 Ziele der Masterplanung

Die Masterplanung „Rothenditmold/Hauptbahnhof“ (von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen am 10.12.2001) definiert städtebauliche Zielvorstellungen, die in diesem Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“ weiterentwickelt und umgesetzt werden sollen.

Die in dem Masterplan definierten und als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss dienenden Zielvorstellungen waren:

- Gewerbegebiet mit stadtverträglichem Nutzungsprofil, vor allem für Handwerk, Kleingewerbe, Großhandel
- gemischt genutztes Stadtquartier mit neuer Verbindungsstraße zwischen Mombachstraße und Westring
- zentrale Erschließungsstraße in Mittellage mit Verbindungsfunktion nach Rothenditmold
- städtebauliche Einfügung und architektonisch hochwertige Gestaltung der geplanten Moschee am Westring
- Nord-Süd-Wegeverbindung in der Verlängerung der Heckershäuser Straße zwischen dem Rothenberg und der Innenstadt
- Durchführung des eisenbahnrechtlichen Entwidmungsverfahrens, Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans, um den komplexen Umfeldbedingungen und Planungsanforderungen gerecht zu werden

### 5.2 Anpassung der Ziele an die heutige Situation

Mittlerweile sind rund 12 Jahre vergangen und es haben sich einige Veränderungen ergeben, so dass einige Ziele anzupassen waren.

Zum einen befindet sich die damals geplante Moschee bereits in der konkreten Planung (eine Bauvoranfrage wurde bereits getellt), der Standort ist weiter östlich als in der Masterplanung angenommen. Somit ist im Bebauungsplan der jetzige Moschee-Standort planungsrechtlich zu sichern, eine Festsetzung der Gestaltung ist nicht mehr Ziel der Bauleitplanung. Auch die in Verbindung mit dem (damals angenommenen) westlicheren Standort der Moschee als Ziel formulierte Verbindungsstraße zwischen Westring und Mombachstraße ist aufgrund der aktuellen Lage der Moschee kein Ziel der Bauleitplanung mehr.

Die zentrale Erschließungsstraße war als Teil der zukünftigen Ortskernumgehung Rothenditmold geplant und deshalb als Ziel im Masterplan formuliert. Mittlerweile besteht die Möglichkeit einer alternativen Trassenführung, so dass das Ziel der zentralen Erschließungsstraße nicht für den Bebauungsplan übernommen wurde.

Die Durchführung des eisenbahnrechtlichen Entwidmungsverfahrens ist mittlerweile in der Umsetzung und zudem kein mögliches Ziel einer Bauleitplanung. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird soweit erforderlich im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Dem Ziel aus dem Masterplan, einen Bebauungsplan aufzustellen, wird mit diesem Bebauungsplanverfahren gefolgt.



## 6 Planungsrechtliche Situation

*Hinweis: in der Anlage zu dieser Begründung „Fachbeitrag Grün und Umwelt“ sind insbesondere im Kapitel 1.3 „Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen“ weitere Grundlagen zur Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands aufgeführt und erläutert.*

### 6.1 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist die Fläche überwiegend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ dargestellt, im östlichen Bereich entlang der Holländischen Straße und entlang der Mombachstraße (im derzeit bebauten Bereich der Mombachstraße) als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“. Der Umweltbericht zum Regionalplan trifft für diesen Bereich keine Aussagen, da es sich um bestehende Siedlungsflächen handelt.

Die Planung eines Gewerbe- und Mischgebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

### 6.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan Nordhessen (RP Kassel, 2000) trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Der nördlich angrenzende Hauptfriedhof ist als Landschaftsschutzgebiet und „Schutz und Entwicklungsflächen im Siedlungsbereich“ dargestellt.

### 6.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend als „Bahnanlagen“ dargestellt, im östlichen Bereich (vorhandene Bebauung an der Holländischen Straße) und südlich der Mombachstraße (im derzeit bebauten Bereich) als „gemischte Bauflächen“. Da das Freistellungsverfahren derzeit noch nicht abgeschlossen ist, entspricht dies der derzeitigen Rechtslage. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Freistellungsverfahrens (Rechtskraft) entsprechend zu ändern.

Außerdem ist im Flächennutzungsplan „Verkehrsflächen Straßenverkehr“ dargestellt. Dies betrifft den Verlauf der geplanten Ortskernumfahrung Rothenditmold. Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wird als einziges Vorhaben im Bereich des Plangebiets die Ortskernumfahrung Rothenditmold behandelt. Nach derzeitigem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass eine Führung der Ortskernumfahrung außerhalb des Plangebiets möglich ist. In diesem Fall wäre der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Die Planung wird somit insgesamt erst nach entsprechender Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Im Rahmen einer Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB: „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“ (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diesen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt (vgl. auch Kapitel 1, Anlass und Erfordernis der Planung). Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 6.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt wie der Flächennutzungsplan ebenfalls überwiegend Bahnfläche dar. Innerhalb des Geltungsbereichs sind außerdem der Gehölzbewuchs auf den Böschungen entlang der Mombachstraße und an der Wolfhager Straße als schutzwürdige Bestände dargestellt: die Biotopkomplexe KS 211 (Böschung an der Mombachstraße) und KS 212 (westlicher Teil der Böschung an der Wolfhager Straße – Bereich vor der Brücke über die Mombachstraße). Die Beschreibung im Anhang zum Landschaftsplan lautet:

- KS 211: „Von Gehölzen bewachsene Böschungsbereiche und Teilstück des Mombachs entlang der Mombachstraße.“
- KS 212: „Überwiegend von Gehölzen bewachsener Böschungsbereich zwischen Wolfhager Straße und Unterstadt-Bahnhof.“

Diese Biotopkomplexe wurden nach Auskunft des Zweckverbandes Raum Kassel nicht Teil des Landschaftsplans, ihre Beschreibung ist nichtsdestotrotz zutreffend.

Angrenzend an das Plangebiet sind am Westring und an der Einmündung der Reuterstraße in die Wolfhager Straße jeweils eine Allee als schutzwürdige Bestände dargestellt.

Folgende Ziele und Maßnahmen werden für das Plangebiet genannt:

- *„Stärkere Durchgrünung des Bereichs. Schutz und Weiterentwicklung vorhandener älterer Gehölzbestände als klimatische Ausgleichsflächen, spezifische Freiraum und Verbindungselemente / Trittsteinbiotope*
- *Erhaltung/Schaffung / Gestaltung zusätzlicher öffentlich nutzbarer Freiräume /Grünflächen, orientiert an einem Gesamtkonzept zur Entwicklung eines stadtteilübergreifenden Freiraumsystems.*
- *Verbesserung der Durchlässigkeit des Bereichs, insbesondere Herstellung öffentlicher Wegeverbindungen zwischen Mombachstraße und Wolfhager Straße / Westring und eingebunden in ein zu entwickelndes Fuß-/ Radwegenetz im Bereich Bahnhofsumfeld / Rothenditmold / südliche Nordstadt.*
- *Freihaltung der für den Luftaustausch und klimatischen Ausgleich im südwestlichen Teil der Nordstadt bedeutenden Kaltluftbahnen im Bereich der Gleisanlagen.“*

Darüber hinaus wird für das Plangebiet folgende Maßnahme genannt:

- Erhalt / Sicherung vorhandener Gehölzbestände im Hangbereich entlang der Mombachstraße und der Wolfhager Straße als klimatische Ausgleichsflächen, spezifische Freiraum- und Verbindungselemente / Trittsteinbiotope. Ausweisung als Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (Maßnahmenflächen Nr. 10 122 und 10 123)

## 6.5 Klimaschutz

### 6.5.1 Klimafunktionskarte

Die klimatischen Verhältnisse in und um Kassel wurden in einem Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel (1999, Fortschreibung) untersucht und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Klimafunktionskarte dargestellt.

Das Plangebiet wird größtenteils als ‚Bereich mit Überwärmungspotenzial‘ (Stufe 4 der 6-stufigen Bewertungsskala) bewertet. Lediglich der östliche Randbereich zur Holländischen Straße wird als dicht bebauter Bereich mit wenig Vegetation in den Freiräumen (‚Überwärmungsgebiet 1‘, Stufe 5 der 6-stufigen Skala) charakterisiert. Im Westen (Rothenditmold), Süden und Südosten (Innenstadt) grenzen ausgedehnte Überwärmungsgebiete (Stufe 5) an das Plangebiet an. Das Döllbachtal, der Hauptfriedhof und Teile der Gleisanlagen des ehemaligen Unterstadtbahnhofs erfüllen Funktionen als Überströmungsbereiche.

#### 6.5.2 Integriertes Klimaschutzkonzept Kassel (iKKK)

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel ist im November 2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Ein Handlungsfeld dazu ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Die bundesgesetzlichen Vorgaben der ENEV (Energieeinsparverordnung) und des EEWärmeG (Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich) regeln die Themen Klimaschutz und Energieeffizienz in ausreichender Weise. Weitergehende Vorgaben im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

### 6.6 Schutzgebiete

#### 6.6.1 Innerhalb des Gebiets

Im Plangebiet sind keine Biotop- oder Schutzgebiete nach BNatSchG bzw. HENatG vorhanden und es sind auch keine im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen.

Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb anderer Schutzgebiete.

Im gesamten Gebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel (vom 20. Juni 2008), die Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm und Nadelbäume ab einem Stammumfang von 100 cm (gemessen in 1 m Höhe) schützt.

#### 6.6.2 Im Anschluss an das Gebiet

Am Nordrand des Plangebiets verläuft der Döllbach, der im Bereich der Mombachstraße bis zur Mündung in die Ahna verrohrt ist. Für alle natürlichen Gewässer gelten gemäß § 6 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgende allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung:

- „(1) Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,
1. ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften,
  2. Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu vermeiden und

*unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen, (...)*

*(2) Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.“*

## **6.7 Freistellungsverfahren**

Nach Abschluss des Freistellungsverfahrens sind die bisherigen Bahn-Grundstücke nicht mehr als Bahnflächen gewidmet. Aufgrund des Artenschutzes ergeben sich aus dem Freistellungsverfahren auch nach dessen Abschluss rechtliche Bindungen für den Bebauungsplan:

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Rückbau der Bahnanlagen (Dr. Kübler GmbH (2011): Flächenfreisetzung im Bf. Kassel-Unterstadt – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag; im Auftrag der DB Netz AG NL Mitte) wurden auf einer Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> im mittleren Teil des Plangebiets südlich der Mombachstraße naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Diese Fläche soll dauerhaft als Lebensraum für Wildbienenarten erhalten werden:

- Dauerhafter Erhalt bzw. Neuanlage von vegetationsfreien bis vegetationsarmen Bodenflächen mit Sand oder Feinerde als Neststandort für bodenbrütende Wildbienen (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Aufstellen von Totholz für oberirdisch nistende Arten
- Dauerhafter Erhalt oder Anlage von Nahrungsflächen mit Blütenpflanzen (Ruderalvegetation) ca. 30x100 m bzw. 3.000 m<sup>2</sup>

Zum weiteren Inhalt des Fachbeitrags vgl. Kapitel 7.7.

## **6.8 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zwei Denkmale vorhanden. Diese sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Außerdem steht noch ein kleineres Gebäude schräg gegenüber der Kirche in der Mombachstraße aus der industriellen Gründungszeit. Es kann möglicherweise auch ohne Denkmalschutz integriert werden.

## **6.9 Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gibt es keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

## 7 Bestandsanalyse und Bewertung

### 7.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nördlich der Kasseler Innenstadt, im südwestlichen Bereich des Stadtteils Nord (Holland). Unmittelbar westlich grenzt der Stadtteil Rothenditmold an.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen und Süden von der Wolfhager Straße
- im Osten durch den Westring und die Holländische Straße
- im Norden durch die Mombachstraße.

### 7.2 Topographie

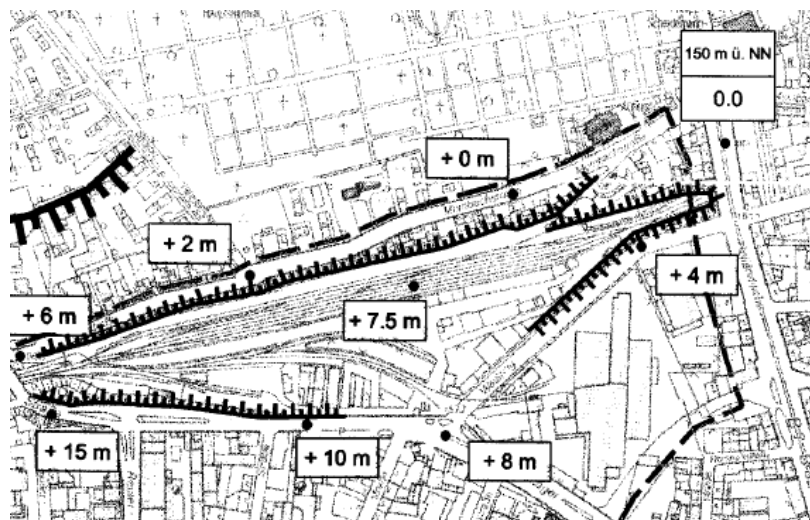
Das Gelände weist starke Höhenunterschiede auf: es fällt nach Norden und nach Osten ab. Dabei bildet das Innere des Plangebietes – der Bereich des ehemaligen Unterstadtbahnhofs – eine in etwa auf gleicher Höhe liegende Fläche.

Die das Gebiet begrenzenden Straßen Wolfhager Straße, Westring und Mombachstraße befinden sich überwiegend auf abweichendem Geländeniveau.

Die Wolfhager Straße beginnt im Osten des Gebietes auf gleichem Niveau und steigt dann schnell um zwei Meter an, am Westende des Plangebiets beträgt der Unterschied bis zu acht Metern. Die Wolfhager Straße führt schließlich auf einem Brückenbauwerk über die Gleise des Unterstadtbahnhofs und die Mombachstraße. Kurz vor der Brücke gibt es an der Wolfhager Straße ein Gelände-Plateau, das fünf Meter über dem Niveau der Wolfhager Straße und 13 m über dem Niveau des Unterstadtbahnhofs liegt.

Die Mombachstraße und das Plangebiet befinden sich am Ostende ebenfalls auf gleichem Niveau, dann steigt das Gelände um bis zu fünf Meter an und bildet schließlich eine Böschungskante Richtung Süden und Westen, wo das Gelände nochmals um zwei bis drei Meter verspringt. Die Mombachstraße steigt zunächst im mittleren Bereich leicht um zwei Meter an, dann im westlichen Bereich um weitere vier Meter, so dass zeitweise ein Höhenunterschied zum Plangebiet von bis zu sechseinhalb Meter entsteht, am westlichen Ende befindet sich die Mombachstraße wieder auf gleichem Niveau wie das Plangebiet.

Der Westring steigt von der Einmündung Holländische Straße bis zur Einmündung Wolfhager Straße insgesamt um rund 5 Meter an. Das Plangebiet liegt am östlichen Ende höher als der Westring.



*Höhenentwicklung des Geländes und der umliegenden Straßen, Quelle: Masterplanung Rothenditmold/Hauptbahnhof Teilbereich Landschaftsplanung, Bestandsaufnahme und Bewertung des Ist-Zustandes, Landschaftsarchitekt Günter Sandmann, Kassel 8.1.1999*

Aufgrund der Topographie ist das Plangebiet von zahlreichen bewachsenen Böschungen geprägt: in der westlichen Hälfte grenzen Böschungen unmittelbar an die Wolfhager Straße und an die Mombachstraße. Die Böschung an der Mombachstraße setzt sich in der Mitte des Plangebiets hinter der Bebauung an der Mombachstraße fort. Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Böschung hinter der Bebauung am Westring, die sich Richtung Gebietsinneres fortsetzt und sich mit der Böschung an der Mombachstraße verbindet.

Für die zukünftige Entwicklung des Gebiets stellt die Topographie des Geländes eine besondere Herausforderung dar – es können dadurch z.B. unterschiedliche Bereiche auf unterschiedlichen Höhenniveaus entwickelt werden oder durch die Schaffung von gleichmäßigen Steigungen Bereiche zusammengeführt werden, die bisher getrennt waren. Auch könnten Gebäude entstehen, die in den Hang gebaut werden und auf mehreren Geschossen ebenerdige Ausgänge haben - so könnten die unterschiedlichen Gelände-Niveaus innerhalb des Gebäudes verbunden werden.

### 7.3 Bau- und Nutzungsstruktur

Im Plangebiet befinden sich derzeit überwiegend gewerbliche Nutzungen. In den einzelnen Teilbereichen gibt es jedoch große Unterschiede. Auch im Anschluss an das Gebiet – entlang der das Plangebiet umgrenzenden Straßen – bestehen große Unterschiede in den vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen.

Entsprechend der Unterschiede in den Nutzungen, variiert die Höhe der Gebäude und die gesamte Baustruktur in den einzelnen Bereichen. Insgesamt handelt es sich somit um ein sehr heterogenes Gebiet. Ein typisches Merkmal der umgebenden Straßenzüge ist der Wechsel zwischen Bebauung und Freiräumen – seien es Baulücken oder zu den Wohn- und Gewerbenutzungen zugehörige Freiflächen wie Grünflächen oder Parkplätze. Durch die gewerbliche Prägung sind auch Mauern und Zäune sehr häufig entlang der Straßenzüge zu finden. Durchgehende Gebäudestrukturen befinden sich vor allem an der Mombachstraße. In den folgenden Unterkapiteln werden die einzelnen Bereiche näher beschrieben.

#### 7.3.1 Das Gebietsinnere

Im Inneren des Gebietes, im Bereich des ehemaligen Unterstadtbahnhofs, befanden sich zu Beginn des Verfahrens noch Gleise und Bahnanlagen, die jedoch in 2013 zurückgebaut wurden. Einige der bestehenden, in der Regel eingeschossigen Hallen wurden ebenfalls zurückgebaut, nachdem eine größere Fläche des ehemaligen Bahnareals an den im Südwesten des Gebietes ansässigen Baustoffhandel verkauft wurde. Andere Hallen werden gewerblich genutzt oder stehen teilweise leer. Insgesamt wurde der Anteil leerstehender Gebäude innerhalb des Gebietes durch den Rückbau stark minimiert. Das Areal hat sich in den letzten zwei Jahren stark verändert. Statt leerstehender Gebäude und ungenutzter Gleise ist der Bereich des ehemaligen Unterstadtbahnhofs heute überwiegend leerräumt – geblieben sind die Gebäude im Westteil (Nutzung bzw. Umnutzung durch den Baustoffhändler) und die Grünflächen innerhalb des Gebietes, vor allem in den Bereichen der Böschungen Richtung Wolfhager Straße und Mombachstraße.



### 7.3.2 Süden und Westen: Wolfhager Straße

Entlang der Wolfhager Straße befinden sich ausschließlich Gewerbebetriebe, z.B. ein Baustoffhandel oder ein Brennstoffhandel – letzterer zurückgesetzt über eine Einfahrtsstraße parallel zur Wolfhager Straße, die den Höhenunterschied überwindet. Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig, der Brennstoffhandel zweigeschossig, aber dafür tieferliegend im Bezug auf die Wolfhager Straße.



Aufgrund des größer werdenden Höhenunterschiedes gibt es in der westlichen Hälfte des Plangebietes keine Zufahrten oder Nutzungen entlang der Wolfhager Straße. Hier gibt es nur einen Zaun, gefolgt von einer starken Böschung Richtung Norden/Gebietsinneres. Weiter Richtung Westen geht dieser Bereich in eine Brücke über, dort führt die Wolfhager Straße über die Mombachstraße. Durch den großen Höhensprung wird die Bebaubarkeit bzw. die Ansiedlung von Nutzungen im westlichen Teil entlang der Wolfhager Straße immer schwieriger. Im Osten der Wolfhager Straße bilden die vorhandenen Gewerbenutzungen einen guten Ansatz zur weiteren Entwicklung eines Gewerbegebietes.

#### Im Anschluss an das Plangebiet

Die gegenüberliegende Seite der Wolfhager Straße ist durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geprägt. Dort haben sich neben einer Tankstelle insbesondere Hotelbetriebe, Großhandel und Einrichtungen aus dem Erotik-Bereich angesiedelt. Teilweise ist unklar, ob die Gebäude noch genutzt werden oder leer stehen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Plangebietes könnten diese Leerstände/Unternutzungen ihr Entwicklungspotenzial nutzen.

Im weiteren Verlauf der Wolfhager Straße schließen Richtung Osten/Holländischer Platz unterschiedliche Nutzungen wie die Feuerwache, ein zweigeschossiges Sport- und Fitnessstudio sowie studentisches Wohnen (fünfgeschossige Blockrandbebauung) an. Der Rüstungsbetrieb an der Ecke Wolfhager Straße/Westring ist von hohen Mauern umgeben, danach folgt ein zugehöriger Parkplatz.

Richtung Westen – nach der Brücke über die Mombachstraße – ist die Wolfhager Straße von überwiegend drei- bis fünfgeschossigem Wohnungsbau in Blockrandstruktur, vereinzelt mit Läden im Erdgeschoss, geprägt.

Ein Mischgebiet mit Geschosswohnungsbau (bis zu fünfgeschossig) und Gewerbenutzungen (ein- bis zweigeschossig) schließt sich südlich in den angrenzenden Seitenstraßen der Wolfhager Straße an.

### 7.3.3 Norden: Mombachstraße

Entlang der Mombachstraße befindet sich im Plangebiet eine Mischnutzung, d.h. Wohnen, kleinere Dienstleistungsbetriebe wie Änderungsschneiderei oder Kfz-Werkstatt, aber auch Gewerbe wie z.B. ein Werkzeug- und Maschinen-großhandel. Die Wohngebäude sind innerhalb des Plangebiets größtenteils zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser, die gewerblichen Gebäude meist eingeschossig.





Ein größerer Bereich des Plangebiets entlang der Mombachstraße ist durch die Böschungen geprägt. Die Straßenseite der Mombachstraße ist deshalb sehr durchgrünt. Die Büsche und Bäume auf und entlang der Böschung stellen eine Steigerung der Wohnqualität für die gegenüberliegende Wohnnutzung dar und bieten ein gutes Potenzial für die Entwicklung von Freiraum- bzw. Grünstrukturen.

#### Im Anschluss an das Plangebiet

Die gegenüberliegende Seite der Mombachstraße ist westlich der Einmündung der Heckershäuser Straße durch zwei- bis viergeschossige Wohnnutzung geprägt. Es folgen gewerblich genutzte i.d.R. zweigeschossige Hallen (Sportstudio, EDV-Dienstleister) und kurz vor der Brücke der Wolfhager Straße fünfgeschossiger Geschosswohnungsbau.

Östlich folgen zunächst dreigeschossige Wohngebäude, überwiegend in Zeilenbauweise, im weiteren Verlauf zur Holländischen Straße hin befinden sich eine Kirche sowie Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem dortigen Hauptfriedhof stehen: gewerbliche Einrichtungen wie Steinmetz und Blumenhandel. Aufgrund der Freiflächen (insbesondere Friedhof, aber auch zu den Gebäuden gehörige Spielplätze und Grünflächen) wirkt die gegenüberliegende Mombachstraße in diesem Bereich sehr durchgrünt.

#### 7.3.4 Osten: Holländische Straße

Entlang der Holländischen Straße befinden sich vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude mit Einzelhandels- oder Dienstleistungs-Nutzung im Erdgeschoss sowie Einzelhandelsmärkte - eine für innenstadtnahe Blockrandstrukturen typische Misch-Struktur.



Dieses Prinzip „Wohnnutzung in den Obergeschossen, Handel/Dienstleistung im Erdgeschoss“ könnte zukünftig weiterentwickelt bzw. ergänzt werden.

#### Im Anschluss an das Plangebiet

Auf der gegenüberliegenden Seite der Holländischen Straße sowie in deren weiterem Verlauf Richtung Süden und Norden setzt sich die Bau- und Nutzungsstruktur fort: Wohnen in den oberen Geschossen und Einzelhandels- und Dienstleistungs-Einrichtungen im Erdgeschoss, teilweise auch Gastronomie. Eine Ausnahme bildet der an der nordwestlichen Ecke Mombachstraße / Holländische Straße befindliche und von Mauern umgebene Hauptfriedhof.

An der nordöstlichen Ecke Mombachstraße/Holländische Straße befindet sich das Stadtteilzentrum mit dem Philipp-Scheidemann-Haus, das Bürgerhaus der Stadtteils „Nord-Holland“.

#### 7.3.5 Südosten: Westring

Entlang des Westrings befinden sich Richtung Wolfhager Straße gewerblich genutzte, eingeschossige Hallen, teilweise werden diese umgenutzt oder stehen leer. Der im Gebiet ansässige Baustoffhandel hat in diesem Bereich zusätzliche Flächen erworben.



Im nordöstlichen Bereich Richtung Holländische Straße befinden sich Supermärkte und eine

Moschee, diese befindet sich derzeit in konkreter Planung und wird zukünftig mit weiteren Gebäuden, Freiflächen und Parkplätzen aus- bzw. neugebaut.

Der Westring ist im Bereich des Unterstadtbahnhofs ausschließlich gewerblich geprägt, dies ist ein gutes Potenzial zur Entwicklung weiterer gewerblicher Nutzungen im Plangebiet.

#### Im Anschluss an das Plangebiet

Auf der gegenüberliegenden Seite des Westrings befindet sich eine großflächige Industrienutzung, der Rüstungsbetrieb hat zwei- bis viergeschossige Gebäude, straßenbildprägend ist jedoch die rund 2 m hohe Mauer um das Gelände.

## **7.4 Verkehr und Erschließung**

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet hervorragend verkehrlich erschlossen. Die vorhandene und geplante Erschließung ist im Folgenden weiter ausgeführt.

### 7.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist unmittelbar durch die Bundesstraße 251 Richtung Korbach/Wolfhagen (Wolfhager Straße) und die Bundesstraßen 7 Richtung Calden/Warburg und 83 Richtung Bad Karlshafen/Höxter (beide: Holländische Straße) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In einer Entfernung von rund 6 km und innerhalb von 10 Minuten erreicht man die Bundesautobahnen A7 oder A 49.

Die nördlich des Plangebiets verlaufende Mombachstraße ergänzt die Anbindung an das örtliche Straßennetz. Über dieses bestehen gute Verbindungen in alle angrenzenden Stadtteile und die Innenstadt Kassels.

Eine innere Verkehrserschließung des Plangebiets gibt es aufgrund der bisherigen Widmung und Nutzung als Bahnfläche nicht, es führen lediglich einige Zufahrten zu den Gewerbebetrieben – jeweils zwei von der Mombachstraße und von der Wolfhager Straße. Die einzige niveaugleiche Zufahrt befindet sich kurz nach der Einmündung des Westrings in die Wolfhager Straße.

### 7.4.2 Ortskernumfahrung Rothenditmold

Im Rahmen des Bebauungsplans ist die Planung für die „Ortskernumfahrung Rothenditmold“ zu berücksichtigen. Für diese verkehrliche Maßnahme ist es geplant, durch den Geltungsbereich eine zentrale Erschließungsstraße zu führen, die zu einem späteren Zeitpunkt Teil der Ortskernumfahrung Rothenditmold wird. Entsprechend ist auch eine Straße im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Rahmen eines Vorentwurfs für diese Erschließungsstraße wurden verschiedene Varianten der Verkehrsführung durch das Plangebiet untersucht. Auch eine Alternative außerhalb des Plangebiets wurde geprüft. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass eine Führung der Trasse über die vorhandene August-Bode-Straße (außerhalb des Plangebiets, südlich der Brücke über die Mombachstraße beginnend und Richtung Westen absteigend) die beste Alternative ist. Hier wäre eine vorhandene Straße auszubauen, was die Kosten und den Aufwand erheblich minimiert. Auch könnte der Anschluss von der Wolfhager Straße zur neuen Ortskernumgehung direkter, d.h. mit weniger Flächenverbrauch und Verschwenkung in der Trassenführung, erfolgen. Die Wolfhager Straße könnte über die August-Bode-Straße bis zur geplanten Trasse der Ortskernumgehung verlängert werden. Auch wenn Kosten für den

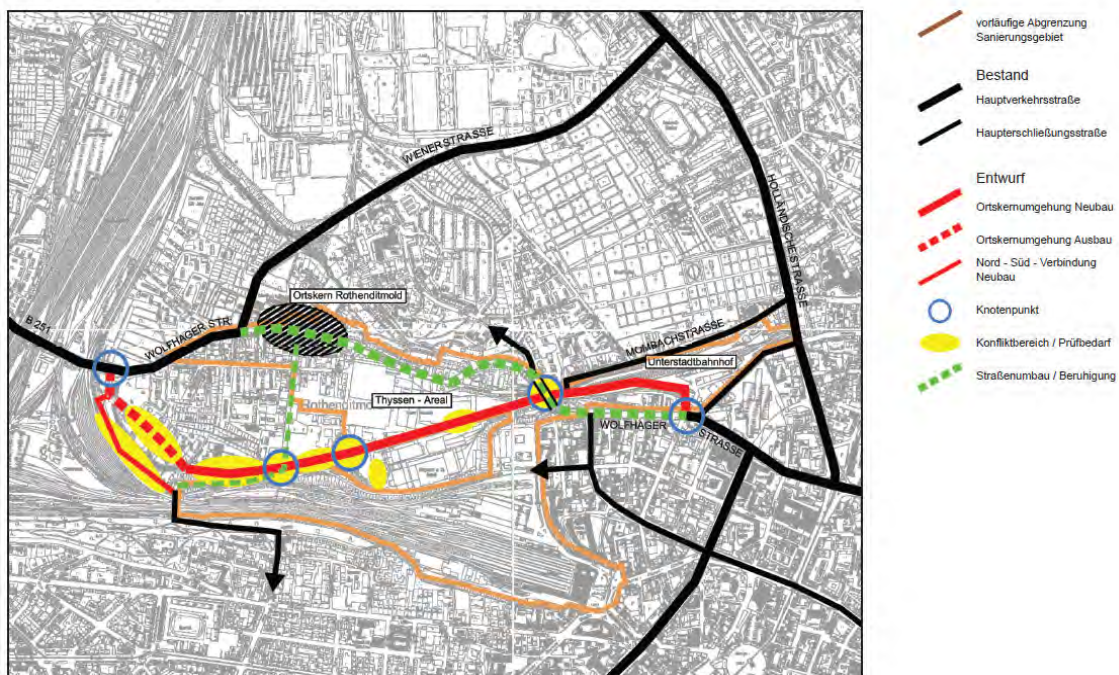
Ankauf von Flächen und die Verlagerung von Parkplätzen entstehen (die August-Bode-Straße endet derzeit auf einem Privatgelände), wird die Variante am besten bewertet.

In einem Gespräch mit dem Grundstückseigentümer wurde festgehalten, dass ein Ankauf der entsprechenden Grundstücksbereiche möglich ist. Somit kann eine Straßenführung außerhalb des Plangebiets erfolgen.



Ortskernumgehung Rothenditmold, möglicher Anschluss über die August-Bode-Straße, Quelle: Vorplanung, ViaPlan Ingenieure

Ortskernumgehung Rothenditmold



Ortskernumgehung Rothenditmold, Quelle: Stadtsanierung Rothenditmold/Hauptbahnhof, Vorbereitende Untersuchungen, Wohnstadt, Kassel Januar 2004, S.29



### 7.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist sowohl mit der Straßenbahn als auch mit dem Bus gut an das ÖPNV-Netz angebunden. In wenigen Minuten erreicht man z.B. die Kasseler Innenstadt.

Die nächste Straßenbahnhaltestelle „Mombachstraße“ befindet sich östlich des Plangebiets an der Ecke Mombachstraße/Holländische Straße. Sie wird von den Straßenbahnlinien 1 und 5 tagsüber im Viertelstundentakt, abends und sonntags im Halbstundentakt bedient, da die Taktzeiten versetzt sind, hat man als Fahrgast eine Anbindung alle 7 bis 15 Minuten. Mit der Linie 1 erreicht man z.B. den Bahnhof Wilhelmshöhe oder das Schloss Wilhelmshöhe. Mit der Linie 5 kann man z.B. zum Auestadion oder zum VW-Werk in Baunatal fahren. Durch Umsteigen in der Innenstadt erreicht man alle anderen Kasseler Straßenbahnlinien.



Auszug aus dem topograph. Liniennetzplan der Kasseler Verkehrsunternehmen, Eintragung der Lage des Plangebiets in magenta durch viaplan, Quelle: [www.kvg.de/fileadmin/kvg/dokumente/Plaene/KVG\\_LNP\\_KasselPlus-Gesamt\\_topographisch.pdf](http://www.kvg.de/fileadmin/kvg/dokumente/Plaene/KVG_LNP_KasselPlus-Gesamt_topographisch.pdf)

Bushaltestellen gibt es im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet drei, die jeweils von unterschiedlichen Buslinien bedient werden:

- im Osten an der Holländischen Straße die Haltestelle „Westring“, eine Haltestelle der Expressbuslinie 130 Richtung Calden, Niedermeiser und Breuna bzw. zum Bahnhof Wilhelmshöhe, die werktags drei- bis fünfmal täglich fährt
- im Süden an der Wolfhager Straße die Haltestelle „Unterstadtbahnhof“ der Buslinie 12, die vom Schulzentrum Brückenhof über Nordhausen, Druseltal und Vorderer Westen vorbei am Unterstadtbahnhof zum Marienkrankenhaus bzw. Rothenberg fährt, wobei nicht immer die gesamte Strecke abgefahren wird. An der Haltestelle hat man unter der Woche morgens zum Berufsverkehr einen Viertelstundentakt, den Rest des Tages und samstags einen Halbstundentakt, sonntags wird die Haltestelle nicht angefahren
- im Südwesten an der Einmündung der Reuterstraße in die Wolfhager Straße die Haltestelle „Reuterstraße“ der Buslinien 18 und 19, die beide montags bis samstags zeitversetzt im Halbstundentakt verkehren, so dass ein Viertelstundentakt an der Haltestelle besteht; die Linie 19 fährt auch sonntags halbstündlich. Die Linie 18 fährt vom Stadtteil Harleshausen über Rothenditmold, die Innenstadt, den Stadtteil Waldau bis zum Industriepark West, die Linie 19 von der Endhaltestelle Holländische Straße über Vellmar, Harleshausen, Rothenditmold, die Innenstadt, den Stadtteil Waldau bis zum Industriepark West, sonntags fährt sie ab Harleshausen.

Eine innere ÖPNV-Anbindung des Gebietes gibt es aufgrund der bisherigen Nutzung als Bahngelände nicht.

Von den Planungen bzw. Wünschen der Kasseler Verkehrsbetriebe (KVG) betreffen zwei den Bereich des Unterstadtbahnhofs:

- Wendeschleife an der Holländischen Straße  
Die derzeitige Wendeschleife an der Ottostraße soll aufgegeben werden. Eine Lage der Wendeschleife an der Holländischen Straße hätte den Vorteil, dass damit auch die Universität am Holländischen Platz erschlossen würde.
- Erweiterung der Straßenbahn Richtung Rothenditmold  
Als längerfristige Perspektive soll die Straßenbahn von der Reuterstraße kommend auf die Wolfhager Straße Richtung Rothenditmold verlängert werden. Dadurch würde auch die ÖPNV-Erschließung des südwestlichen Plangebietes verbessert werden.

#### 7.4.4 Gewerblicher Schienen-Verkehr

Unter der Mombachbrücke hindurch verlief ein Gewerbegleis, das vom Gleisdreieck kommend den Unterstadtbahnhof erschloss. Das Weichenstellwerk befindet sich östlich der Mombachbrücke. Die Firma Wegmann an den Standorten Westring und in Rothenditmold sowie das Thyssen-Henschel-Areal waren über diese Gewerbegleise erschlossen. Der Baustoffhändler erhielt früher Lieferungen über diese Gleise.

Der Container-Bahnhof ist aufgegeben. Die DB (Cargo) nutzt die Gleise nicht mehr für Güter- und Rangierverkehr. Die im Bereich Unterstadtbahnhof befindlichen Gewerbebetriebe nutzen den Gleisanschluss ebenfalls nicht mehr. Eine Entbehrlichkeitsprüfung seitens der Bahn ist erfolgt, der Rückbau der Gleise ist im Frühjahr 2013 erfolgt.

#### 7.4.5 Rad- und Fußgängerverkehr

Das Plangebiet ist derzeit lediglich durch die das Plangebiet begrenzenden Straßen erschlossen. Innerhalb der Fläche sind keine Fuß- und Radwege vorhanden.

Der Radverkehr ist in den das Plangebiet umgebenden Straßen Teil des Straßenverkehrs. Über das Straßennetz bestehen Anbindungen in die Umgebung und weitere Radwege und -routen.

Auf der Wolfhager Straße zwischen Reuter- und Mombachstraße sind beidseitig Fahrradspuren bzw. -wege ausgewiesen. Im östlichen Teil der Wolfhager Straße (östlich der Reuterstraße) sind keine Radverkehrsanlagen vorhanden.

Die Mombachstraße ist im Fahrradstadtplan als fahrradfreundliche Verbindung zwischen Rothenditmold und der Nordstadt dargestellt.

Die Wege für den Fußgängerverkehr entsprechen denen des MIV- und Radverkehrs - die umgebenden Straßen haben beidseitig Gehwege. Zur Scheffelstraße gibt es eine zusätzliche Fußgänger Verbindung – eine Treppe von der Wolfhager Straße aus. Ansonsten gibt es keine separaten Fußwege.

Die Mombachstraße hat eine wichtige Funktion als grüne Fuß- und Rad-Verbindung zwischen Rothenditmold (Döllbachau) im Westen und der Nordstadt (Ahna-Auen) im Osten.

Eine Verbindung durch das Plangebiet gibt es nicht. Dies ist jedoch wünschenswert, da insbesondere in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet als bisheriges Bahngelände eine Barriere Wirkung hat bzw. Umwege für Fußgänger und Radfahrer bedeutet. Die Frage einer Nord-Süd-Verbindung ist ebenso wie die innere Erschließung des Plangebiets im Rahmen des städtebaulichen Konzepts zu lösen.

#### 7.4.6 Ruhender Verkehr

Parkplätze befinden sich innerhalb des Gebiets im Zusammenhang mit den gewerblichen Einrichtungen (z.B. Kundenparkplatz des Baustoffhandels). In der Mombachstraße kann kostenlos am Straßenrand geparkt werden, ebenso im Westring. Die Parkstreifen an der Holländischen Straße gehören zur „Parkgebührenzone II“ der Stadt Kassel, das sind im Parkgebühren-Konzept die Außenbereiche des Zentrums, die montags bis freitags von 9 bis 18 Uhr und samstags von 9 bis 13 Uhr bewirtschaftet werden.

Ein Parkplatzmangel oder andere Auffälligkeiten bezüglich Parken bestehen derzeit im und um das Plangebiet nicht. Durch die Entwidmung des Unterstadtbahnhofs als Bahngelände und die Ansiedlung von neuen Nutzungen werden private Stellplätze für die neuen Nutzungen im Plangebiet erforderlich werden.

#### 7.4.7 Technische Infrastruktur

Die technischen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) sind in der Holländischen Straße, Westring und Mombachstraße für das Plangebiet vorhanden, da es innerhalb des gut erschlossenen und bebauten Innenbereichs liegt.

Für die gewerbliche Nutzung im Inneren müssen neue Leitungen verlegt werden, da die dortige bisherige Infrastruktur nicht ausreichend ist. Die Infrastruktur im Zusammenhang mit dem Unterstadtbahnhof wurde zurückgebaut.

Mit den Leitungsträgern wurde die Lage der neuen Leitungen abgestimmt und entsprechende Festsetzungen getroffen (vgl. Kapitel 8.7).

### 7.5 **Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme**

Im Fachbeitrag Grün und Umwelt (siehe Anlage) sind die landschaftsplanerischen Aspekte (Geschichte, Bestand, Ziele, Maßnahmen) ausführlich dargestellt. Hier wird lediglich die derzeitige Bestandssituation beschrieben auf der Grundlage des Fachbeitrags.

#### 7.5.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der naturräumlichen Haupteinheit 'Kasseler Becken' im Bereich der von Löss bedeckten Senke des Döllbachtals, die von einem Höhenrücken des Oberen Buntsandsteins (Rothenberg) im Norden und einem Muschelkalk-Höhenrücken (Kratzenberg) im Süden begrenzt wird. Bei Ausbleiben der Nutzung würde sich auf den Lössstandorten als potenzielle natürliche Vegetation Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald entwickeln.

#### 7.5.2 Vorhandene Grün-Strukturen und Nutzungen

Fast die Hälfte des Plangebiets werden derzeit von Siedlungs- und Verkehrsflächen eingenommen. Diese vegetationsfreien Flächen sind zu einem großen Anteil Hof- und Lagerflächen, die nicht immer vollständig versiegelt sind (lückenhafte Asphaltdecken, Pflaster- und Schotterflächen). Außerdem versiegeln Gebäude einen Teil der Fläche.

Die übrigen Flächen sind von Vegetation unterschiedlicher Ausprägung bestimmt:

- Flächenhafte Gehölzbestände: Die Böschungflächen entlang des Nordrandes des Plangebiets (Mombachstraße) und am Südwestrand (Wolfhager Straße) sind mit großflächigen Laubgehölzbeständen bewachsen

- Einzelbäume: Der Westring (Südrand des Plangebiets) wird beidseitig von einer Alleebaumreihe begleitet. Einzelne weitere Straßenbäume stehen im Randbereich der Holländischen Straße und an der Mombachstraße. Alle genannten Baumstandorte befinden sich unmittelbar benachbart außerhalb des Plangebiets.
- Mehrjährige Ruderalvegetation meist trockener Standorte: Entlang der Gehölzflächen insbesondere an den südexponierten Gehölzrändern im Übergangsbereich zu den Schotterflächen, am nordöstlichen Rand des Plangebiets und teilweise zwischen den ehemaligen Gleisanlagen haben sich Bestände aus mehrjähriger Ruderalvegetation trockener Standorte entwickelt.
- Vegetationsarme Flächen und junge Ruderalvegetation: Die Gleisrückbauflächen umfassen insgesamt etwa ein Viertel des Plangebiets. Hier werden als Bestand offene Böden mit junger Ruderalvegetation angenommen.
- Gärten und Grünflächen innerhalb der Siedlungsgebiete: Im Bereich der vorhandenen Wohn- bzw. Mischbebauung auf der Südseite der Mombachstraße sind kleinflächig private Gärten vorhanden. Entlang der Mombachstraße und am Westring sind parallel zur Fahrbahn Grünstreifen mit Baumstandorten vorhanden, die als Rasenflächen gepflegt werden.

### 7.5.3 Tiere

Wegen der isolierten Lage und der oben beschriebenen Biotopsituation sind im Plangebiet von den am Boden lebenden Säugetieren im Wesentlichen nur verbreitete und wenig spezialisierte Arten zu erwarten.

Laut Fledermausgutachten der Stadt Kassel sind im Plangebiet keine Schwerpunkte von Fledermauslebensräumen vorhanden. Gehölzränder zählen generell zu den für Fledermäuse geeigneten Jagdhabitaten. Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne leerstehende Gebäude oder einzelne ältere Bäume, in denen Baumhöhlen vorhanden sein können, als Sommerquartier genutzt werden.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind im Plangebiet vor allem Vogelarten der Gärten und Siedlungen sowie der Hecken und Gehölze zu erwarten. Die meisten dieser Vogelarten sind entsprechend der weiten Verbreitung dieser Biotoptypen nicht gefährdet.

Die trocken-warmen Schotterflächen der ausgedehnten Bahnanlagen sind grundsätzlich als Lebensraum für Reptilien von Bedeutung.

Im Rahmen der Kartierungen für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Rückbau der Gleisanlagen konnten jedoch keine Eidechsen und keine anderen Reptilien festgestellt werden.

Im Rahmen der o.g. Kartierungen wurden über 40 Wildbienenarten (einschließlich Hummeln) festgestellt, die insbesondere die offenen grabbaren Böden im Randbereich der ehemaligen Gleisanlagen als Fortpflanzungsstätten nutzen. Die blütenreiche Ruderalvegetation und blühende Gehölze im Nahbereich bieten ihnen geeignete Nahrungsbiotope.

Zum Thema Wildbienen vgl. Fachbeitrag Grün und Umwelt und das Kapitel 9 in dieser Begründung.



#### 7.5.4 Boden

Das Plangebiet liegt in der von Löss bedeckten Senke des Döllbachs / Mombachs. Im gesamten Plangebiet wurde der natürliche Bodenaufbau durch Auffüllungen bzw. Abgrabungen und Überbauung vollständig überformt.

Das Gebiet ist von Südwesten nach Nordosten geneigt. Der zentrale Teil des Plangebiets (ehemaliger Unterstadtbahnhof) wurde für die Gleisanlagen eingeebnet, so dass zu den angrenzenden Flächen im Norden und Süden Böschungen von ca. 5-7 m Höhe entstanden, die heute dicht mit Gehölzen bewachsen sind.

Infolge der Bodenveränderungen durch die Nutzung als Bahnanlage und Gewerbefläche sind die natürlichen Bodenverhältnisse vollständig verändert, so dass die von den naturräumlichen Gegebenheiten her zu erwartenden fruchtbaren Lössböden hier nicht mehr vorhanden sind.

Zum Thema Altlasten siehe Kapitel 7.6.

#### 7.5.5 Wasser

Das einzige im Umfeld des Planungsgebiets vorhandene Fließgewässer ist der Mombach. Er ist auf dem gesamten Abschnitt der Mombachstraße bis zur Mündung in die Ahne verrohrt und wird daher in der Gewässerstrukturgütekarte<sup>21</sup> als vollständig verändert eingestuft (Stufe 7 der 7-stufigen Bewertungsskala). Die Verrohrung verläuft unter der Mombachstraße (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans).

Die Hydrogeologische Karte von Hessen stellt das Plangebiet als Bereich mittlerer bis mäßiger Grundwasserergiebigkeit dar. Das Hauptgrundwasserstockwerk befindet sich unter mächtigen schwer- bis undurchlässigen Deckschichten, so dass die Verschmutzungsempfindlichkeit entsprechend gering ist.

Im Plangebiet sind keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden.

Über die Hälfte der Fläche des Plangebiets ist bebaut bzw. (teil)versiegelt, so dass dort keine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist (vgl. auch Kapitel 7.6 Altlasten).

#### 7.5.6 Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Plangebiets sind keine öffentlich zugänglichen Freiflächen vorhanden. Der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Hauptfriedhof ist die am nächsten gelegene Grünfläche. Rund 250m westlich des Plangebiets befindet sich der Döllbachgrünzug. Dieser ist über die Wolfhager Straße und die Siemensstraße erreichbar.

Rund 400 m östlich des Plangebiets befinden sich der Nordstadtpark und der Ahnegrünzug. Weitere öffentliche Grün- und Freiflächen sind in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 500 m Entfernung) nicht vorhanden. Ähnliches gilt für die südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohn- und Mischgebiete („Schillerviertel“).

Insbesondere die Siedlungsflächen südlich des Plangebiets zwischen Wolfhager Straße und Reuterstraße/Grüner Weg („Schillerviertel“) liegen außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs (ca. 500 m) größerer öffentlicher Grün- und Freiflächen, so dass das Plangebiet für diese Quartiere potenzielle Bedeutung als Verbindung zu den vorhandenen Grünflächen – insbesondere Richtung Döllbachgrünzug und Hauptfriedhof hat.

## 7.6 Altlasten und Kampfmittel

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet (z.B. Güterbahnhof, Tanklager von Esso) und der historischen Entwicklung (Bombenabwurfgebiet im 2. Weltkrieg) wurden innerhalb des Plangebiets zahlreiche Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt. Außerdem wurden Auskünfte und Stellungnahmen bei den einzelnen Behörden nachgefragt.

In den folgenden Kapiteln werden chronologisch und thematisch die Untersuchungen, Gutachten und Stellungnahmen zusammengefasst oder zitiert.

Für den Bebauungsplan-Vorentwurf wurde entschieden, aufgrund der bisherigen Untersuchungen folgende Festsetzungen und Hinweise aufzunehmen:

- Hinweise bezüglich der möglichen Bomben-Blindgänger
- Kennzeichnung der beiden Altlasten-Verdachtsflächen (Gelände ehemaliges Grundstück der Firma Esso und Gelände der Firma Humburg Brennstoffhandel)
- Hinweise bezüglich der Grundwassermess-Stationen und der Abstimmung von Baumaßnahmen mit dem der Unteren Wasserbehörde und Unteren Bodenschutzbehörde (Amt 6723 der Stadt Kassel)
- Hinweis bezüglich der Belastung und Entsorgung des Bodens und dass die Altlasten-Flächen noch mit dem Regierungspräsidium Kassel abzustimmen sind

### 7.6.1 Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen bestätigt in seiner Stellungnahme vom 26. April 2011, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

„Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. (...).“

In der Stellungnahme folgen weitere detailliertere Hinweise zur Untersuchung.

Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### 7.6.2 Altlasten auf der Bahnfläche - Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Kassel

Für das Areal des Bahngeländes liegt die Zuständigkeit beim Regierungspräsidium Kassel / Staatliches Umweltamt, Dezernat 31.5.

Die Auskunft des Regierungspräsidiums Kassel vom 3. Juli 2009 (Anfrage des Grundstückseigentümers Aurelis) lautet:

„Das angefragte Grundstück umfasst das Bahngelände DB-4225 Bhf. Kassel-Unterstadt. In der Hessischen Altflächendatei ist es unter der Nr. 611.000.113-001.013 erfasst. Auf den angefragten Flurstücken Flur 15, Flst. 4/9, 4/10 und 4/14 wurden seitens der Deutschen Bahn AG Bodenuntersuchungen veranlasst (siehe Verdachtsflächen 019, Abfüllgleise Fa. Esso, 027 und 028 Kohlenlager, gemäß des Ihnen vorliegende Gutachten der DEKRA Umwelt GmbH vom 31.01.2002).

Die Untersuchungen zeigen Belastungen des Bodens mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und geringfügig auch Schwermetallbelastungen (Blei), die jedoch vertikal eingegrenzt und kleinräumig sind.

Aus altlastenfachlicher Sicht begründen diese Belastungen bei der vorhandenen Nutzung keinen weiteren Handlungsbedarf, für diese Flurstücke ist daher der Altlastenverdacht aufgehoben.

Bei Baumaßnahmen, bzw. Eingriffen in den Untergrund ist jedoch der anfallende Boden als belastet, bzw. verunreinigt einzustufen und nach abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.

Auch bei Nutzungsänderungen empfehlen sich ggfs. weitere Untersuchungen, so dass in diesen vorgenannten Fällen das weitere Vorgehen mit mir angestimmt werden sollte.“

Im Bebauungsplan wurden die beiden Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Es wurde auch ein Hinweis aufgenommen, dass bezüglich der Flächen noch eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium zu erfolgen hat. Außerdem wurde ein Hinweis bezüglich der Belastung und Entsorgung des Bodens aufgenommen.

### **Stellungnahme des Dezernates 31.5 – Altlasten und Bodenschutz vom 6. Mai 2011**

1. Allgemein ist zum Areal folgendes zu sagen:

Im Ursprungszustand war das Gelände nach Norden hin zum Mombachtal geneigt. Zur Anlage des Unterstadtbahnhofs 1871/72 wurde die Geländeneigung durch Aufschüttung ausgeglichen, so dass zum Mombach/Mombachstraße eine Böschung entstand. Daraus folgt, dass bei Erdarbeiten jeder Art anthropogene Auffüllung<sup>1</sup> angetroffen wird. Auch diverse Kontaminationen durch lange und vielfältige Nutzungen und Warenumschlag wassergefährdender Stoffe sind nicht ausgeschlossen.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der Hessischen Altflächendatei zwei Altstandorte eingetragen:

- a) Schlüsselnummer: 611.000.113-000.062  
Beschreibung: Ehemaliges ESSO-Tanklager  
Adresse: Mombachstraße 49  
Rechtswert: 3534820  
Hochwert: 5687980

Es handelt sich um eine teilsanierte Altlast, nähere Angaben hierzu macht die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel.

<sup>1</sup> vielfach in Form von Aschen und Schlacken

- 2 -

- b) Schlüsselnummer: 611.000.113-001.013  
Beschreibung: Bahngelände DB-4225 Bahnhof Kassel-Unterneustadt/Humburg  
Adresse: Mombachstraße 49  
Rechtswert: 3534450  
Hochwert: 5687775

Es handelt sich um einen früheren Umschlagplatz für Lösungsmittel, der von einer nicht mehr existierenden Spedition auf dem heutigen Gelände des Mineralölhandels Humburg betrieben wurde. Der Altstandort hat zurzeit noch den Status „Altlastenverdächtige Fläche“. Das Gelände wurde in mehreren Kampagnen von der Deutsche Bahn AG untersucht. Dabei wurden LHKW-Verunreinigungen in einem Schichtwasserleiter im oberen Bereich des Oberen Buntsandstein festgestellt. Es ist eine Fahne ausgeprägt, die sich aber nur bis max. zum Nordrand des Bahngeländes erstreckt.

Eine Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass aufgrund nur sehr geringer Austragsraten eine Grundwassersanierung bei weitem unverhältnismäßig wäre. Derzeit läuft ein auf fünf Jahre angelegtes Grundwassermonitoring. Bestätigen sich die bisherigen Ergebnisse, werden alle weiteren Maßnahmen/Untersuchungen am Standort eingestellt und die Grundwassermessstellen zurückgebaut.

3. In Nachbarschaft zum Humburg-Gelände war die Fa. Walter als Pächter der Deutsche Bahn AG ansässig. Bei Rückbau des Gebäudes wurden oberflächennah Teeröle und PAK-haltige Aschen angetroffen. Diese sind im Zuge des Rückbaues entfernt worden.
4. Einer Neu- und Umnutzung des Geländes steht grundsätzlich nichts entgegen. Bei jeglichen Bodeneingriffen sind die geltenden abfallrechtlichen und -fachlichen Regelungen zu beachten. Bei sensibler Nutzung (z. B. Wohnen/Spielen) ist im entsprechenden Bereich der Gefährdungspfad Boden/Mensch fachgutachterlich zu untersuchen und zu bewerten. Bei allen entsprechenden Anlässen ist die zuständige Abfall- und/oder Altlasten-Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Im Bebauungsplan wurden Hinweise zur Beachtung der abfallrechtlichen und -fachlichen Regelungen und zur Beteiligung der Abfall- und/oder Altlasten-Bodenschutzbehörde aufgenommen.

### 7.6.3 Esso-Tanklager Stellungnahme des Amtes 6723 der Stadt Kassel

Das Areal des ehemaligen ESSO-Tanklagers (Mombachstraße 49) liegt in der Zuständigkeit der Stadt Kassel, Amt 6723 (Umwelt- und Gartenamt, Abteilung Umweltschutz, Sachgebiet Untere Wasserbehörde / Untere Bodenschutzbehörde).

Laut Auskunft des Amtes vom 7. April 2011 wurden

„in den 80er Jahren massive Verunreinigungen mit Mineralölprodukten festgestellt. In den 90er Jahren fanden dort umfangreiche Maßnahmen zur Sanierung des Grundwassers und der Bodenluft statt. Im Zuge des Rückbaus des Tanklagers in 2001 wurde eine Bodensanierung durchgeführt. Für die verbliebenen Restbelastungen im tieferen Untergrund und im Grundwasser findet seitdem eine MNA-Maßnahme\* statt. Dabei wird die natürliche Selbstreinigung des Bodens und des Grundwassers durch regelmäßige Beobachtungen des Grundwassers überwacht. Diese Maßnahme ist befristet bis zum Jahr 2034.“

\* Anmerkung: MNA steht für „monitored natural attenuation“; die Maßnahme besteht dabei in der Kontrolle der Veränderungen des Schadstoffgehaltes.

Bezüglich des Bebauungsplans enthält die Stellungnahme folgende Aussage:

„Grundsätzlich spricht jedoch nichts gegen eine Bebauung der Fläche, die konkreten Baumaßnahmen sind jedoch im Vorfeld mit uns abzustimmen, da evtl. (je nach Tiefenlage des Bauwerks) belasteter Bodenaushub anfällt oder Vorkehrungen wegen möglicher Bodenluftbelastungen – z.B. in tiefer gelegenen Kellerräumen – zu treffen sind.

Die bestehenden Grundwassermessstellen auf dem Gelände sind unbedingt zu erhalten bzw. bei Schwierigkeiten in Abstimmung mit uns zu verlegen.“

Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 7.6.4 Gutachten Auswertung umweltspezifischer Unterlagen

Im Auftrag des Grundstückseigentümers Aurelis Real Estate erfolgte von der Dr. Hug GeoConsult GmbH, Oberursel eine Auswertung umweltspezifischer Unterlagen in Form einer gutachterlichen Stellungnahme (vom 13. Mai 2012).

Der Gutachter kommt im Kapitel 5 auf den Seiten 19 ff zu folgendem Schluss:

#### **5. SCHLUSSFOLGERUNGEN AUS DEN BEKANNTEN UNTERSUCHUNGSERGEBNISSEN**

Aus den voranstehenden Ergebnisdarstellungen ist abzuleiten, dass es im Zuge der zurückliegenden Nutzung des Standortes Kassel-Unterstadt bzw. der beiden Verwertungseinheiten IBB 31000049 und IBB 31000033 offensichtlich an mehreren Stellen zu einem nutzungsbedingten Schadstoffeintrag in den Untergrund gekommen ist. Als diesbezüglich hervorzuhebende Kontaminanten sind MKW, PAK und insbesondere LHKW zu nennen.

Der beschriebene LHKW-Schaden auf der ALVF B-004225-017, Brennstofflager Fa. Humburg, mit LHKW-Summenkonzentrationen von 59,5 mg/kg im Boden, 1.470 mg/m<sup>3</sup> in der Bodenluft und > 20.000 µg/l im Grundwasser, wurde über Jahre im Rahmen mehrerer Untersuchungskampagnen erkundet und bezüglich seines Gefahrenpotentials bewertet. Eine aktive Sanierungsmaßnahme wurde aufgrund von sehr hohen spezifischen Kosten für unverhältnismäßig bewertet [13]. Dieser Einschätzung wurde seitens der Behörde in [14], mit Auflage der Errichtung einer weiteren Grundwassermessstelle (GWM 01/09) und der Durchfüh-

rung eines fünfjährigen Grundwassermonitorings, zugestimmt. Das seit 2009 laufende Monitoring soll eine abschließende Bewertung des Schadensfalles ermöglichen und die bisherige Gefährdungsabschätzung des Gutachters in [13] verifizieren. Die uns einzig vorliegenden ersten beiden Zwischenberichte [18] und [19] des in diesem Jahr endenden Grundwassermonitorings, weisen auf eine stationäre Schadenssituation mit rückläufigen Stoffgehalten hin. Trotz der nachgewiesenen hohen Schadstoffgehalte wird der Schadensfall daher in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel, nach derzeitigem Kenntnisstand als "nicht schädliche" Grundwasserverunreinigung bewertet. Die Zwischenergebnisse des Grundwassermonitorings deuten jedoch auf einen möglichen weiteren Eintrag an LHKW hin. Eine Aussage, ob dieser Eintrag von einer nicht erkannten Fläche auf dem Standort Kassel-Unterstadt oder von einer Schadensquelle außerhalb des Grundstückes erfolgt, lässt sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht treffen.

Bei 10 der ursprünglich 37 festgelegten Altlastenverdachtsflächen wurden Schadstoffkonzentrationen (PAK und MKW) im Boden nachgewiesen, die die Zuordnungswerte Z2 gemäß LAGA überschreiten. Stellenweise wurden auch Schwermetalle in erhöhten Konzentrationen festgestellt. Ein MKW-Schaden auf der ALVF B-004225-026, ehem. Sanierungsfläche Scharapenko und Edelhoff, wurde bereits 1992 mittels Erdaustausch im Bereich der belasteten Stellen saniert. Die Sanierung erfolgte laut [10] bis in organoleptisch und analytisch unauffällige Bereiche.

An der ehemaligen Altölmüllstelle an Gleis 32, der aus uns nicht ersichtlichen Gründen keine ALVF-Nr. zugewiesen wurde, wurde im Rahmen einer orientierenden Untersuchung im Jahr 1995 eine kleinräumige MKW-Belastung festgestellt.

Viele der vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind bis zu 14 Jahre alt. Es ist daher nicht gänzlich auszuschließen, dass es bei möglichen auch noch nach Durchführung der OU im Jahr 1998 auf dem Gelände stattgefundenen umweltrelevanten Aktivitäten unter Umständen zu Schadstoffeinträgen gekommen ist, die bislang nicht bekannt sind.

Auf Basis der voranstehend genannten Befunde kommen wir zu dem Erkenntnis, dass zumindest in Teilbereichen des Betrachtungsgebietes mit Kontaminationen im Untergrund gerechnet werden muss, die bei einer höherwertigen Nutzung ((Wohngebiet, Park oder Freizeitgebiet) Maßnahmen zur Gefahrenabwehr hinsichtlich des Wirkungspfades Boden → Mensch erforderlich machen werden. Zu einer entsprechenden Schlussfolgerung kam auch die Tauw GmbH in ihrer Bewertung einer Teilfläche des Standortes [17]. Dies gilt insbesondere auch für die VF-017, die z.B. bei baubedingten Eingriffen bzw. der Errichtung von bewohnten Gebäuden aufgrund der dort vorliegenden hohen LHKW-Boden- und Bodenluftgehalte entsprechend nutzungsbezogen neu zu bewerten ist.



Bezüglich des Wirkungspfades Boden → Grundwasser weisen wir im Zusammenhang mit dem bekannten LHKW-Schaden (ALVF -017) darauf hin, dass trotz der **derzeitigen** behördlichen Bestätigung, dass es sich dabei um eine "nicht schädliche" Grundwasserverunreinigung handelt, in Zukunft ein davon ausgehender Handlungsbedarf aus unserer Sicht nicht auszuschließen ist. Aufgrund der nachweislich im Grundwasser vorliegenden sehr hohen Stoffgehalte an LHKW kann es zumindest im Zusammenhang mit möglichen künstlichen Eingriffen in den Grundwasserleiter (z.B. bei baubedingten Wasserhaltungen) zu dann erforderlichen Sicherungsmaßnahmen oder zu Einschränkungen kommen. Zumindest ist sicher, dass bei baubedingten Wasserentnahmen durch dann erforderliche Wasserreinigungsmaßnahmen Mehrkosten einzukalkulieren sind.

Das Vorhandensein einer möglichen weiteren LHKW-Schadensquelle westlich der Firma Humburg ist in jedem Fall zu prüfen. Hierfür sollte die vorhandene GWM 12 in das Programm des Grundwassermonitorings aufgenommen werden, bzw. falls dies schon geschehen ist, sind die diesbezüglichen Ergebnisse gutachterlich zu bewerten. Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit davon auch weitere Grundwassermessstellen im Oberstrom der vorhandenen Messstellen GWM 9a und 11a zu errichten.

Ergänzend zu diesen sich aus Gefährdungstatbeständen ableitenden Maßnahmen sind bei einer Projektentwicklung, bei der in den Boden eingegriffen wird, außerdem noch auf die Nachnutzung abgestimmte abfalltechnische Erkundungen zur Deklaration des potenziellen Ausbaumaterials erforderlich.

Ungeachtet dessen und eines möglichen aus den angeratenen Recherchen/Erkundungen noch resultierenden Handlungsbedarfs kann jedoch schon jetzt konstatiert werden, dass bei einer Umnutzung des Betrachtungsgebietes sowohl aus altlastenspezifischer als auch aus abfalltechnischer Sicht Kosten/Mehrkosten einzukalkulieren sind.

Oberursel, 13. März 2012

Dr. Hug Geoconsult GmbH

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden wurden bereits mehrere Hinweise bezüglich der Altlasten aufgenommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden diese abgestimmt und entschieden, ob weitere Hinweise aufzunehmen sind.

## 7.7 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Gleisrückbau

Im Rahmen des Entwidmungsverfahrens – wegen der Flächenfreisetzung/des Gleisrückbaus – wurde von der Dr. Kübler GmbH im Auftrag der DB Netz AG ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt („Flächenfreisetzung im Bf. Kassel Unterstadt Strecke 3911 Kassel Rbf – Kassel Unterstadt, km 0,600 – 3,274, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, 1. August 2011).

Dieser Fachbeitrag fasst seine Ergebnisse wie folgt zusammen:



„Die DB Service Immobilien GmbH in Zusammenarbeit mit der DB Netz AG, Regionale Instandsetzung Mitte, Hanau, beabsichtigen im Bahnhof Kassel Unterstadt (Strecke 3911, km 0,600 – 3,274) eine Fläche von Infrastrukturanlagen freizusetzen. Der Rückbau umfasst den Gleisoberbau inkl. Gleisschotter.

Von den Rückbaumaßnahmen sind mehrere Gleise von bis zu 875 m Länge, Schotter-Zwischenflächen, ein kleines Betriebsgebäude und eine gepflasterte Zwischenfläche betroffen. Insgesamt werden auf knapp 3 ha Gleisschotter zurückgebaut und gut 0,3 ha gepflasterte Fläche entsiegelt. Oberleitungsanlagen sowie weitere elektrotechnische Anlagen sollen ebenfalls zurückgebaut werden.

Über eine geplante Nachfolgenutzung ist nichts bekannt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die zurückgebauten Flächen zunächst brachfallen. Eine städtebauliche Nutzung wird anscheinend durch einen anderen Planungsträger angestrebt. Diese Nachfolgenutzungen sind deshalb in zukünftigen Planungsprozessen neu zu bewerten.

Der Bahnhof Unterstadt liegt im Ortsteil Rothenditmold im Kerngebiet der Stadt Kassel nord-östlich von den umfangreichen Gleisanlagen des Hauptbahnhofs und dem Gleisdreieck.

Die Vegetation im Plangebiet ist überwiegend aus Sukzession auf den geschotterten Gleis- und Randflächen entstanden. Durch das Brachfallen von Gleisbereichen haben sich hier kleinflächig Gebüsche, Strauchhecken oder (wärmeliebende, kurzlebige) Ruderalfluren durch natürliche Sukzession gebildet.

Von den rd. 3 ha Gleisschotterflächen sind ca. 1,3 ha überwiegend vegetationsfrei, ca. 1,4 ha mit Gebüschen und Ruderalflur bewachsen sowie ca. 0,2 ha mit Ruderalflur bewachsen.

Eine Kartierung potenziell vorkommender Zauneidechsen ergab keine Nachweise, so dass davon auszugehen ist, dass es keine angestammte Zauneidechsenpopulation auf dem prinzipiell geeigneten Gelände und auch keine Einwanderungsbewegung über das Verbindungsgleis von Westen gibt.

Da während der Reptilienkartierung ein Nachweis von Wildbienen erfolgte, wurde eine Erfassung der Stechimmen-Fauna im Frühsommer/ Sommer 2011 durchgeführt. Dabei wurden gut **40 besonders geschützte Bienenarten (inklusive Hummeln)** sowie etwa **25 sonstige aculeate Wespen (Stechimmen)** nachgewiesen, darunter 4 Arten mit Rote Liste-Status „3, gefährdet“.

Es werden deshalb Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, um die Eingriffe in die Lebensräume der nach BNatSchG besonders geschützten Wildbienen möglichst gering zu halten (s. Kap. 9, Erhalt von Bereichen mit grabbaren Böden und Nachweisen von bodenbrütenden Wildbienen in den Randbereichen des Untersuchungsgebiet, Erhalt von Säumen mit Nektar- und Pollenliefernden Nahrungspflanzen für die Wildbienen).

Daneben werden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, um den Verlust der Nahrungs- und Brutflächen für Wildbienen auszugleichen (Kap. 10 Ausweichlebensräume).

Die Bilanzierung gem. Hessischer Kompensationsverordnung ergab einen Überschuss an Wertpunkten unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme A1-A3.

Auf der Freisetzungsfäche befinden sich Altlastverdachtsflächen, mit überwiegend geringem Gefährdungspotential. Im Rahmen der Flächenberäumung sind diese Flächen zu untersuchen und entsprechend zu behandeln.

Während der Bauausführung hat eine vorschriftsmäßige Berücksichtigung evtl. Altlasten gemäß des Handbuch Ökologische Altlasten der DB AG zu erfolgen.“

Im Bebauungsplan wurden die Flächen (Nist- und Nahrungsflächen für Wildbienen) berücksichtigt und entsprechend festgesetzt (vgl. auch die folgenden Kapitel zum städtebaulichen Konzept).

Die Maßnahmen und Flächen wurden mit der DB Netz AG, dem Gutachter, dem Grundstückseigentümer, der Oberen Naturschutzbehörde/dem RP Kassel sowie dem Umwelt- und Gartenamt Kassel abgestimmt. Das Ergebnis wurde im Rahmen des Freistellungsverfahrens berücksichtigt, d.h. die Genehmigungsunterlagen wurden entsprechend angepasst. Die Umsetzung der Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Gleisrückbau erfolgt entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan, so dass keine erneute Herstellung der Wildbienen-Flächen notwendig ist.

## **8 Städtebauliche Lösung und planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Gesamtkonzept**

Abgeleitet aus den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans und der Bestandsaufnahme wird das Plangebiet für innenstadtverträgliches Gewerbe und Wohnen ausgewiesen und in unterschiedliche Bereiche differenziert. Entlang der Holländischen Straße werden die bestehenden Blockrand-Strukturen erhalten, an dem dortigen Einmündungsbereich des Westrings wird die bestehende Bebauung sowie die in der konkreten Planung befindliche Moschee planungsrechtlich gesichert. Entlang der Mombachstraße werden die bestehenden Mischgebiets-Strukturen erhalten und durch weitere ergänzt.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Gewerbegebiet festgesetzt, das bestehende Gewerbe wird damit planungsrechtlich gesichert und es bestehen Möglichkeiten, weitere Gewerbe-Ansiedlungen städtebaulich zu ordnen, insbesondere im westlichen Teil.

Die bestehenden Grünstrukturen entlang der Mombachstraße werden erhalten, in Zusammenhang mit den im Rahmen des Entwidmungsverfahrens zu schaffenden Wildbienen-Flächen entsteht ein breites grünes Band, das sich mit den Freiflächen des Mischgebiets verbindet. Fortgeführt über den Westring bis zur Holländischen Straße entsteht eine Verbindung, die auch die klimatologischen Forderungen einer West-Ost-Ventilationsbahn erfüllt. Auch die bestehenden grünen Böschungen entlang der Wolfhager Straße werden erhalten.

Für den Fuß- und Radverkehr wird eine neue Verbindung in zentraler Lage durch das Gebiet geschaffen. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes ist minimiert und ermöglicht flexible Nutzungen der Gewerbeflächen.

### **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Ziel ist, gewerbliche Bauflächen zu erhalten und zu entwickeln und im Bereich der vorhandenen Misch-Nutzungen entlang der Mombachstraße und der Holländischen Straße Mischgebiet auszuweisen. Entsprechend wurde im Plangebiet Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzt.

#### **8.2.1 Gewerbegebiet**

Der innere Bereich des Plangebietes wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Hier werden die bestehenden Nutzungen (z.B. Baustoffhandel) planungsrechtlich gesichert und weitere Möglichkeiten der Ansiedlung von Gewerbe gegeben. Allgemein zugelassen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Im Zusammenhang mit der innerstädtischen Lage, der Nähe zu Wohnsiedlungen, der sehr guten Erschließung über die Wolf-

hager Straße (B251) und der im Umkreis bereits vorhandenen Nutzungen (soziale Einrichtungen und Sport-Gewerbe an der Mombachstraße, Stadtteilzentrum mit sozialen und kulturellen Einrichtungen an der Einmündung Mombachstraße/Holländische Straße) sollen Nutzungen aus dem Kultur- und Freizeitbereich ermöglicht werden. Vergnügungsstätten hingegen sind ausgeschlossen.

Transport- und Speditionsbetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen. Für diese Nutzungen steht der Standort „GVZ Kassel“ zur Verfügung, der optimal an die Autobahn angeschlossen ist und in regionaler Kooperation eigens als Standort zur Ansiedlung von Betrieben und Unternehmen aus dem Logistikbereich entwickelt wurde. Der innerstädtische Bereich des Unterstadtbahnhofs soll für Gewerbe mit stadtverträglichem Nutzungsprofil (vor allem Handwerk, Kleingewerbe, Großhandel) entwickelt werden (vgl. Ziele des Bebauungsplans).

Ebenfalls ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe. Zum einen würde Einzelhandel den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans widersprechen („Gewerbegebiet mit stadtverträglichem Nutzungsprofil, vor allem für Handwerk, Kleingewerbe, Großhandel“). Zum anderen ist ein Sondergebiet für Läden im Flächennutzungsplan am Westring festgesetzt. Zugrunde liegt ein städtisches und regionales Gesamtkonzept für Einzelhandel (Kommunaler Entwicklungsplan Zentren 2007, KEP-Zentren 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel). Dieser Plan legt die Ziele und Grundsätze der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Zweckverbandsgebiet fest. Für eine Verkaufsflächenerweiterung außerhalb der dort festgelegten Bereiche (Innenstadt und Stadtteilzentren sowie der Nahversorgung) gibt es demnach keine Entwicklungsspielräume. Zusätzliche Flächen hätten tendenziell negative Auswirkungen auf die Zentren und damit auf die Versorgungsstruktur.

Insofern sind bestimmte Arten von Einzelhandel im Plangebiet auszuschließen – nicht alle, da gewerbliche Nutzungen wie die bereits bestehenden (Brennstoffhandel, Baustoffhandel) ermöglicht werden sollen.

Insbesondere Handwerkern, aber auch anderen Gewerbetreibenden, die sich im Gebiet ansiedeln, soll ein Verkauf im kleineren Rahmen ermöglicht werden. Deshalb dürfen ausnahmsweise die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von max. 10 %, Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Außerdem sind Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig. Die Zentrenrelevanz ist aus der Liste im KEP Zentren 2007 entnommen. Ausnahmsweise zulässig sind somit folgende Sortimente: Baustoffhandel, Brennstoffe, Campingfahrzeuge, Kfz-Handel, Landmaschinen, Maschinen, Reifenhandel, Werkzeuge (großteilig), jeweils ohne zentrenrelevante Randsortimente. Die vorhandenen Gewerbebetriebe können so planungsrechtlich gesichert und dauerhaft erhalten werden.

Eine weitere Differenzierung der Gewerbegebiete ergibt sich aus den Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen (vgl. Kapitel 8.8).

### 8.2.2 Mischgebiet

Entlang der Mombachstraße wird in der östlichen Hälfte des Plangebiets Mischgebiet festgesetzt, um die bestehende gemischte Nutzung zu erhalten und fortzuführen. Auch an der Holländischen Straße und im östlichen Teil des Westrings wird durch die Festsetzung als Mischgebiet die bestehende Bebauung gesichert. Tankstellen werden als Nutzung ausge-

schlossen, weil sie von ihrer städtebaulichen Struktur dem Ziel eines gemischt genutzten Stadtquartiers widersprechen würden.

Außerdem werden Transport- und Speditionsbetriebe ausgeschlossen, ebenso wie Vergnügungsstätten und Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von über 400 m<sup>2</sup>. Neben der bereits unter Punkt 8.2.1 aufgeführten Gründe (Konzept KEP Zentren) soll es im Mischgebiet möglich sein, kleine Läden zu betreiben, wie sie an der Holländischen Straße typisch sind. Deshalb werden Einzelhandelsbetriebe bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als zulässig festgesetzt.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

#### **8.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet auf 0,8 festgesetzt. Im Mischgebiet wird sie auf 0,6 festgesetzt. Es soll jeweils eine für Gewerbebetriebe ausreichende und flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden.

Die Geschossflächenzahl wird im Mischgebiet (MI 1 bis MI 3) entsprechend der festgesetzten GRZ und der als maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Gleiches gilt für das GE 2 (Gewerbegebiet im Bereich der bisherigen Gleisanlagen).

Im südlichen Gewerbegebiet (GE1) Richtung Wolfhager Straße wird die GFZ ausgehend von einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Dies entspricht der derzeitigen gewerblichen Nutzung bzw. Ausnutzung. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist in diesem Bereich höher (vgl. folgendes Kapitel), durch die Beschränkung der GFZ soll erreicht werden, dass zwar eine höhere Bebauung möglich ist, dafür aber die Bebauung in der Fläche (bebauter Anteil des Grundstücks) sinken muss.

#### **8.3.2 Zahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe**

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an dem Bestand.

An der Holländischen Straße werden vier bis fünf Geschosse festgesetzt (MI 1), dort soll die vorhandene Bebauung erhalten und ggf. ergänzt werden. Niedrigere Gebäude würden die Gesamtwirkung der straßenbegleitenden städtebaulichen Fassung beeinträchtigen. Ziel ist deshalb eine in der Geschossigkeit nur geringfügig abweichende Bebauung von mindestens vier bis maximal fünf zulässigen Geschossen.

Am Westring und entlang der Mombachstraße (MI 2 und 3) werden drei Geschosse festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand (gegenüberliegende bestehende Wohnbebauung an der Mombachstraße) bzw. gibt noch Erweiterungsmöglichkeiten (Aufstockung um ein Geschoss).

Im Gewerbegebiet im Bereich der derzeitigen Gleise sind maximal zwei Geschosse zulässig. Dies entspricht dem Bestand und ist für viele gewerbliche Nutzungen ausreichend. Es wird dadurch außerdem eine Verschattung der nördlich angrenzenden Flächen für Wildbienen (Nist- und Nahrungsflächen müssen sonnig sein) verhindert.

Da Gewerbebauten im Vergleich zu Wohnnutzungen deutlich höhere Geschosshöhen haben können, ist zum Schutz der Wildbienenflächen vor Verschattung auch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe erforderlich. Die Höhe wird auf 164,6m ü. NN festgesetzt, dies ent-

spricht 7m über derzeitigen Geländeneiveau, das aufgrund der damaligen Gelände-Einebnung für den Unterstadtbahnhof bei 157,4 bis 157,6 m ü. NN liegt.

Im südlichen Bereich Richtung Wolfhager Straße sind bis zu vier Geschossen zulässig. An der Wolfhager Straße gibt es bereits einige viergeschossige Gebäude und so können Gewerbebetriebe, die mehrgeschossige Gebäude benötigen, sich in diesem Bereich ansiedeln.

## **8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

### **8.4.1 Bauweise**

Entlang der Holländischen Straße (MI 1) ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, hier soll die bestehende Blockrandstruktur erhalten bzw. ergänzt werden. Dies ist aus städtebaulichen und aus Gründen des Lärmschutzes wichtig (vgl. Kapitel 8.8).

Am Westring (MI 2) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zum GE 2 im Westen ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten, ansonsten ist ohne seitlichen Grenzabstand zu bauen. Dies entspricht den derzeitigen Gegebenheiten und soll so erhalten und fortgeführt werden: zur Holländischen Straße hin geschlossen, zur anderen Seite offen. Die Länge dieser Hausformen ist dabei nicht begrenzt.

An der Mombachstraße (MI 3) ist entsprechend des Bestandes offene Bauweise festgesetzt. Dies ist auch im Zusammenhang mit der Durchgrünung der Mombachstraße und der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu sehen. Eine geschlossene Bauweise ist angesichts der bestehenden durchgrüneten Bebauung an der Mombachstraße nicht gewünscht.

### **8.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Baugrenzen wurden großzügig gewählt, so dass eine flexible Nutzung der Grundstücke möglich ist. So können z.B. auch Handwerkerhöfe oder andere hofähnliche gewerbliche Strukturen entstehen. Entlang der Holländischen Straße wurde eine Baulinie festgesetzt, um die vorhandene Fluchtlinie zu erhalten und eine städtebauliche Raumkante zu sichern. Außerdem ist dies aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich (vgl. Kapitel 8.8).

In den Mischgebieten wurde entsprechend des Bestandes die Baugrenze an der Straße festgesetzt. Der Verlauf der rückwärtigen Grenze entspricht im MI 1 dem Bestand, im MI 2 wurde für die geplante Bebauung der Moschee eine möglichst große Flexibilität gesichert. Im MI 3 wurde ein Mindestabstand von 3 Metern zum MI 1 gesichert und eine rückwärtige Freifläche zum MI 2 von 10 Metern eingehalten. Dadurch wird im MI 3 eine großzügige Ausnutzung der Bebauungstiefe (z.B. auch mit Hofstrukturen) ermöglicht, zugleich aber eine Freifläche für die dortige Mischnutzung festgesetzt, die auch einen Abstand zur im MI 2 geplanten Moschee sichert und zusammen mit den zu erhaltenden bzw. Wildbienen-Freiflächen E1 bzw. M1 ein Freiflächen-Band in West-Ost-Richtung durch das Plangebiet schafft.

Im den Gewerbegebieten GE 1 und 2 wurde in der Regel ein Abstand von 3 m festgesetzt. Zu den Schutz- bzw. Erhalt-Flächen für Wildbienen (zeichn. Festsetzungen M1) wurde ein größerer Abstand von 5 m festgesetzt, um eine Verschattung der Bereiche zu vermeiden. Auch zu den zu erhaltenden Böschungen an der Wolfhager Straße wurde ein größerer Abstand von 5m festgesetzt, um ggf. notwendige Pflegearbeiten an der Böschung zu erleichtern. Ebenso ist zur Brücke (Wolfhager Straße über die Mombachstraße) ein Abstand von 5m festgesetzt.

### 8.4.3 Stellung baulicher Anlagen

Da der Bereich der ehemaligen Gleisanlage eine wichtige klimatologische Funktion in West-Ost-Richtung erfüllt, wurde die Stellung der baulichen Anlagen im GE 2 entsprechend in West-Ost-Richtung festgesetzt.

## 8.5 **Festsetzungen nach Landesrecht**

### 8.5.1 Werbeanlagen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der angrenzenden Wohnbebauung bzw. der im Mischgebiet vorhandenen und zusätzlich möglichen Wohnbebauung ist eine übermäßige Fernwirkung durch überdimensionierte Werbeanlagen oder eine Störung durch Werbeanlagen (z.B. grelles Licht) zu verhindern. Folgende Festsetzungen wurden demzufolge getroffen:

- Als Werbeanlagen gelten die in §2 Abs. 1 Nr. 7 HBO aufgeführten Werbeanlagen.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbemasten sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 9 m zulässig.

## 8.6 **Verkehrskonzept und Erschließung**

Das Plangebiet ist über die angrenzenden bzw. es umgebende Straßen bereits in großen Teilen erschlossen. Da sich im Gebiet auch kleinteiligeres Gewerbe wie Handwerker ansiedeln können sollen, wird für das Gebietsinnere jedoch eine Erschließung benötigt. Die bestehenden Zufahrten von der Wolfhager Straße sind für eine Erschließung mehrerer Gewerbenutzungen nicht geeignet und auch für einen einzelnen Gewerbebetrieb nicht ausreichend. So ist z.B. ein Ein- und Ausfahren von Lkws nicht in beide Richtungen möglich. Auch kann im Zuge einer neuen Erschließungsstraße eine Linksabbiegespur auf der Wolfhager Straße geschaffen werden, um ein sicheres Einfahren in das Plangebiet zu gewährleisten.

Für die innere Erschließung wird deshalb eine kurze Stichstraße von der Wolfhager Straße in das Gebiet geführt. Die Stichstraße ist bezüglich ihrer Lage und Länge optimiert, d.h. zum einen liegt sie möglichst mittig im entsprechenden Abschnitt der Wolfhager Straße und zugleich an einer Stelle, wo der Höhenunterschied zwischen Gelände und Wolfhager Straße noch nicht sehr groß ist. Die Länge ist ausreichend, um im Gebietsinneren Gewerbegrundstücke zu erschließen, zugleich aber eine Flexibilität der Grundstücksaufteilung zu erhalten. Gerade bei Gewerbegrundstücken schwankt der Flächenbedarf besonders stark.

Aufgrund dieser Optimierung wurde darauf verzichtet, die Stichstraße bis weit nach Westen des Gebiets zu führen, nur weil eventuell dort später kleine Gewerbegrundstücke entstehen könnten. Stattdessen wurde ermöglicht, von der Mombachstraße im Bereich der jetzigen Zufahrt in das Plangebiet fahren zu können, so dass ggf. der westliche Bereich aufgeteilt werden kann und jedes Grundstück seine Zufahrt hat. Umgekehrt ist es aber je nach Bedarf und Nachfrage durch die minimierte Stichstraße auch möglich, dass ein größerer Gewerbebetrieb den gesamten westlichen Teil nutzt.

Eine ähnliche Flexibilität gilt in der östlichen Hälfte des ehemaligen Unterstadtbahnhofs, der sich im Eigentum des ortsansässigen Baustoffhändlers befindet, und in dem angrenzenden

Mischgebiet an der Mombachstraße bzw. dem Westring. Hier wurde auf eine innere Erschließung verzichtet, um eine großflächige Nutzung durch Gewerbe zu ermöglichen bzw. die derzeit bereits vorhandene großflächige Nutzung durch den Baustoffhandel nicht zu beeinträchtigen. Sollte eine weitere Erschließung einzelner Flächen – z.B. durch Umnutzung oder Grundstücksverkäufe – benötigt werden, kann dies auf privater Ebene – z.B. durch Grundstückstausch oder Baulasten – geregelt werden. Ansonsten ist die vorhandene Erschließung über die Mombachstraße und den Westring ausreichend.

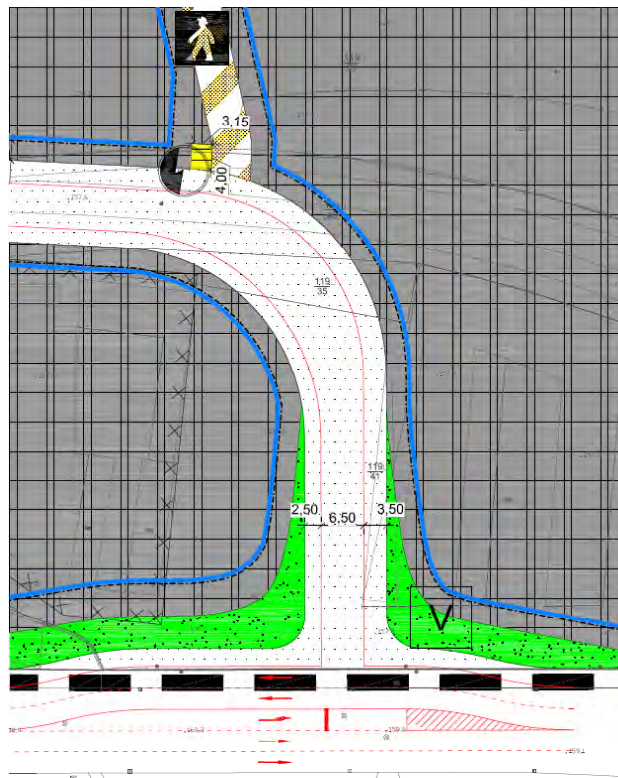
Ein großer Nachteil der bisherigen Nutzung als Bahnhof und Gewerbefläche waren die daraus entstehenden Umwege für Fußgänger und Radfahrer. Durch eine Verbindung im Bereich der Einmündung der Heckershäuser Straße in die Mombachstraße durch das Gebiet bis zur Wolfhager Straße wird die Situation für Fußgänger und Radfahrer erheblich verbessert. Die Stichstraße übernimmt dabei einen Teil der Verbindungsfunktion.

Der Fuß- und Radweg wurde auf der Grundlage einer Höheneinmessung geplant und entsprechend festgesetzt – der Verlauf des Fuß- und Radweges wurde entsprechend des Verlaufs der Böschung optimiert. Dabei wurde auch die Barrierefreiheit berücksichtigt (Ruhepodeste, maximale Steigung). Die Breite ergibt sich aus den Anforderungen der Leitungsträger (Fernwärme, Entwässerung, Strom). Zu diesem Thema siehe Kapitel 8.7.

#### 8.6.1 Festsetzung der Verkehrsflächen

Entsprechend des Verkehrskonzeptes wird eine kurze Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Lkw als Verkehrsfläche festgesetzt. Die genaue Lage und Breite wurde aufgrund einer Vorplanung der Straße (Berücksichtigung der Höhen und Böschungen sowie der Linksabbiegerspur auf der Wolfhager Straße) festgesetzt.

Die Breite von 12,50m ermöglicht Lkw-Verkehr (6,50m Fahrbahn) und einen Gehweg. Dieser kann beidseitig und symmetrisch angelegt werden (jeweils 3m) oder es kann auf der Ost-Seite Richtung Wolfhager Straße der Fuß- und Radweg fortgeführt werden und so auf dieser Seite ein breiterer Fuß- und Radweg angelegt werden (unsymmetrischer Straßenquerschnitt, siehe Beispiel rechts).



#### 8.6.2 Ruhender Verkehr - Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

Gemäß „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ sind auf den Privatgrundstücken Stellplätze und Fahrradständer in ausreichender Zahl herzustellen.



### 8.6.3 Fuß- und Radwege

Entsprechend des Ziels des Bebauungsplans „Nord-Süd-Wegeverbindung in der Verlängerung der Heckershäuser Straße zwischen dem Rothenberg und der Innenstadt“ wird in der Verlängerung der mittig geplanten Stichstraße zur Erschließung des Gebietsinneren ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

Aufgrund des großen Höhenunterschieds zwischen dem Gebietsinneren und der Mombachstraße ist diese Verbindung im Bereich der Böschung an der Mombachstraße mit Hilfe von Treppen und Rampen herzustellen. Der genaue Verlauf der Verbindung durch die Böschung ist mit allen Leitungsträgern und dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Kassel sowie dem Umwelt- und Gartenamt Kassel abgestimmt worden. Auf diese Art wurde auch die erforderliche Breite von 6m festgelegt. Da die Leitungstrassen sich im Bereich der Böschung trennen (vgl. auch nächstes Kapitel), sind im Böschungsbereich geringere Breiten nötig. Im Kurvenbereich wurde eine Breite von 4,5m festgesetzt, ansonsten 4m.

Im Zuge der Umsetzung der Planung sind noch weitere Aspekte zu berücksichtigen. So gibt es z.B. die Spielleitplanung Rothenditmolde, die u.a. eine offene Gestaltung mit guter Einsehbarkeit zum Ergebnis hatte.

### 8.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die von der KVG gewünschte Wendeschleife ist nicht im gültigen Nahverkehrsplan enthalten. Auch der Entwurf des fortzuschreibenden Nahverkehrsplanes, der der Stadt Kassel zur Abstimmung vorliegt, enthält die Wendeschleife nicht. Sie ist auch nicht durch ein verbindliches oder informelles Linien- und Betriebskonzept begründet. Insofern fehlt der Ausweisung einer Wendeschleife jegliche Grundlage.

### 8.6.5 Zufahrten

In den Mischgebieten sind die Grundstücke überwiegend bebaut und werden von den angrenzenden Straßen (Mombachstraße, Holländische Straße, Westring) erschlossen.

Zur Verdeutlichung der Zufahrtsmöglichkeiten im Gewerbegebiet wurden im Bereich der bestehenden Zufahrt von der Wolfhager Straße zum Baustoffhandel und im Bereich der möglichen Erschließung des westlichsten Gewerbe-Bereichs über die Mombachstraße zwei Zufahrten festgesetzt. Darüber hinaus sind von der Mombachstraße, dem Westring und der Wolfhager Straße sowie der neuen Stichstraße weitere Zufahrten auf die jeweiligen – in Zukunft im Gewerbegebiet ggf. kleinteiliger parzellierten Grundstücke möglich. Ggf. sind durch bodenordnerische Maßnahmen – z.B. auf privater Basis durch Grundstückstausch – weitere oder bessere Zufahrtsmöglichkeiten zu schaffen, abhängig von der gewünschten Größe und Nutzung der Gewerbeflächen (vgl. auch Kapitel 9 zum Thema Neuordnung von Grundstückszuschnitten).

## 8.7 **Versorgung und Entwässerung**

Abwasserkanäle und Leitungen zur Versorgung des Gebietes liegen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. In der festgesetzten neuen Stichstraße sind weitere Kanäle und Leitungen zu verlegen. Die private Erschließung kann dann auf Antrag von den jeweiligen Versorgungsträgern hergestellt werden.

Die Versorgung des Gebietes ist sichergestellt.

In dem neuen Fuß- und Radweg werden Leitungstrassen verlaufen: Strom, Fernwärme und Kanal. Die Entwässerung erfolgt über den Kanal, dann über ein Regenrückhaltebecken. Dessen Lage und Größe wurde mit KasselWasser abgestimmt und in den Entwurf des Fuß- und Radweges und in den freiraumplanerischen Entwurf des Umwelt- und Gartenamtes integriert. Dabei wurde von einem unterirdischen Becken und ebenerdiger ausgegangen. Die Fläche ist entsprechend des Bedarfs im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Die Breite des Weges wurde im Bereich der Gewerbegebiete mit 6m festgesetzt. So können die erforderlichen Leitungen mit den entsprechenden Abständen zu einander dort Platz finden. Da die Leitungen sich dann trennen – der Kanal führt in das Regenrückhaltebecken und dann in den Mombach, Strom und Fernwärme führen geradeaus weiter durch die Böschung – ist im weiteren Verlauf eine geringere Breite erforderlich (vgl. auch vorheriges Kapitel).

Um die Größe des Regenrückhaltebeckens zu minimieren und die Entwässerung auf Art und Umfang der zukünftigen Bebauung der Grundstücke angepasst umsetzen zu können, werden Festsetzungen getroffen, dass der Niederschlagsabfluss auf den natürlichen Abfluss, wie er sich im unversiegelten Zustand ergibt, zu begrenzen ist. Außerdem sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung vorzusehen. Das Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen ist durch geeignete Bewirtschaftungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken, wie zum Beispiel Mulden, Mulden-Rigolen, Gründächer oder Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln, zu verwerten und/oder gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Wird der Niederschlagsabfluss von privaten Dachflächen versickert, ist die qualitative Unbedenklichkeit der Ableitung nach Merkblatt DWA-M 153 nachzuweisen. Bei Verkehrsflächen und anderen befahrbaren Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze) ist auf der Grundlage des Merkblattes DWA-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) die qualitative Unbedenklichkeit der Ableitung nachzuweisen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung vorzusehen.

Die festgesetzte dezentrale Regulierung des Niederschlagsabflusses hat zwei Vorteile: Je weniger ein Grundstück versiegelt wird, desto weniger Maßnahmen zur Regelung des Niederschlagsabflusses werden notwendig – ein zusätzlicher Anreiz, nicht mehr zu versiegeln als notwendig. Umgekehrt müssen keine Investitionen im Vorfeld getätigt werden (großes Regenrückhaltebecken) aufgrund eines angenommenen Versiegelungsgrades, der vielleicht nie erreicht wird.

## **8.8 Immissionen**

Aufgrund der möglichen Immissionen der zukünftigen Gewerbe-Betriebe sowie der bereits vorhandenen Immissionen durch Gewerbe und Verkehr besteht ein Konflikt-Potenzial mit der vorhandenen und zukünftigen Wohnbebauung. Deshalb wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die Immissionen untersucht bzw. berechnet und Formulierungsvorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan gibt.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens (siehe Anlage) wurden berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier folgt eine kurze Zusammenfassung.

### 8.8.1 Gewerbe-Lärm

Zur Vermeidung von Konflikten wird das Gewerbegebiet (Gewerbegebiete GE1 und GE2) zoniert – entsprechend des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen erfolgt der Ausschluss bestimmter Nutzungen (Abstandsklassen gemäß Abstandserlass).

Durch die Zonierung des Gebietes wird Vorsorge zum Schutz der Nachbarschaft des Plangebietes vor möglichen Immissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche...) getroffen. Dies betrifft vor allem die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung nördlich und südlich des Gewerbegebietes und die Wohnnutzung im MI im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes.

Die von den entsprechenden Gewerbe-Nutzungen einzuhaltenden Abstände zur Wohnbebauung wurden vom Gutachter ermittelt, die Bereiche als Abbildung 1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hieraus können die einzelnen Abstandszonen (A, B und C) entnommen werden. In den textlichen Festsetzungen wurde definiert, welche Nutzungen in welchen Abstandszonen ausgeschlossen sind. So sind in der Abstandszone A die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII unzulässig, in der Abstandszone B die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI und in der Abstandszone C die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V.

Auf Nachweis ist in den jeweiligen Abstandszonen die jeweils nächsthöhere Abstandsklasse zulässig, also z.B. in der Abstandsklasse A sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsklassenliste zum Abstandserlass NRW zulässig, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

### 8.8.2 Verkehrslärm

Durch den Neubau der Erschließungsstraße kommt es zu keiner Überschreitung von Immissionsgrenzwerten. Umgekehrt gibt es aber eine starke Vorbelastung der vorhandenen Straße, vor allem auf der Holländischen Straße, aber auch auf der Wolfhager Straße. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm schlägt der Gutachter Festsetzungen zum passiven Lärmschutz vor, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II bis IV die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau erreicht werden.

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II bis IV sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen.

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Holländischen Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Holländischen Straße besteht. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Wolfhager Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Wolfhager Straße besteht.

Um sicherzustellen, dass an der Holländischen Straße die Gebäude eine Gebäudeflucht bilden, nicht zurückspringen und ausreichend hoch sind, um eine Schallschutzwirkung für die hinterliegenden Fassaden und Gebäude zu haben, wurde eine Baulinie festgesetzt und eine Mindestanzahl von vier Vollgeschossen.

Außerdem wurden die vom Gutachter vorgeschlagenen Hinweise zum Verkehrslärm übernommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

### 8.8.3 Geruchsimmissionen

Wie vom Gutachter vorgeschlagen, wurden in den Gewerbegebieten geruchsemitterende Betriebe und Anlagen als unzulässig festgesetzt. Diese können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch emissionsmindernde Maßnahmen eine Belästigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bestätigung der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.

### 8.8.4 Störfallanlagen

Entsprechend des Vorschlags des Gutachters werden in dem Gewerbegebiet Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, als unzulässig festgesetzt.

## 8.9 Brandschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kamen Hinweise, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- Sind im Plangebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet, ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehzufahrt).
- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei gehalten werden.
- Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu

16t befahren werden können. Decken die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3 2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

- Ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m ist sicher zu stellen.
- Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und sind von Bewuchs frei zu halten.

## 9 Natur und Landschaft

### 9.1 Landschaftsplanerisch-ökologische Entwicklungsziele

Das landschaftplanerische Gesamtkonzept geht von dem Erhalt und der Weiterentwicklung der bestehenden Gehölz- und Biotop-Strukturen und deren Vernetzung aus. Die linearen Böschungsstrukturen an der Mombachstraße und der Wolfhager Straße werden erhalten.

Die im Rahmen des Gleisrückbaus (Entwidmungsverfahren Bahn) herzustellenden Nahrungs- und Nistflächen für Wildbienen werden ebenfalls berücksichtigt (die Lage ist im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Gleisrückbau nur beispielhaft dargestellt). Die Flächen für Wildbienen bilden zusammen mit den Böschungflächen an der Mombachstraße ein breites grünes Band in West-Ost-Richtung, das auch der klimatischen Forderung einer Ventilationsbahn nachkommt. Entsprechend wurden im angrenzenden Gewerbegebiet GE 2 die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt und die Stellung der baulichen Anlagen in West-Ost-Richtung festgesetzt.

Die Größe und Lage der Wildbienenflächen wurden zwischen der DB Netz AG, dem Gutachter, dem Umwelt- und Gartenamt Kassel, der Oberen Naturschutzbehörde/Regierungspräsidium Kassel, KasselWasser und dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

Vom Umwelt- und Gartenamt Kassel wurde ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept erstellt, das alle Belange berücksichtigt bzw. vereint (vgl. Grünordnungsplan in der Anlage zum Fachbeitrag Grün und Umwelt)). Entsprechend dieses abgestimmten Konzepts wurden Flächen und Maßnahmen für Wildbienen im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen des Gleisrückbaus wurden bzw. werden diese Flächen entsprechend hergestellt.

Die ausführlichen landschaftsplanerischen Ziele und Hintergründe sind dem Fachbeitrag Grün und Umwelt und den zugehörigen Plänen (insbesondere Plan 3 Zielkonzept und Plan 5 Grünordnungsplan) zu entnehmen.

Insgesamt wurden die Ziele in das Konzept des Bebauungsplans integriert und entsprechende Festsetzungen getroffen.

Folgende landschaftsplanerische Ziele wurden insbesondere berücksichtigt:

- Untersuchung der Immissionen und Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung
- Erhaltung der Gehölze, Gehölzränder und offener Sand/Schotterflächen
- Ergänzung der Straßenbaumreihe auf der Nordseite der Wolfhager Straße
- Erhalt der Stechimmennistplätze
- Begrünung der geplanten Erschließungsstraße mit Bäumen

- Durchgrünung der geplanten Bebauung
- Anlage von Wegeverbindungen von der Erzberger Straße zur Mombachstraße/ Heckershäuser Straße mit Anschluss zum Hauptfriedhof und parallel zur Mombachstraße entlang des südlichen Randes der Gehölzböschung
- Vermeiden von Beeinträchtigungen der Luftleitbahn – Ausrichtung der Gebäude in Strömungsrichtung

## 9.2 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Folgende Festsetzungen wurden deshalb getroffen:

- Der öffentliche Fuß- und Radweg ist im Bereich des Gewerbegebiets wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke mit wasserdurchlässigem Unterbau). Die Rampen/Treppen zur Überwindung des Höhenunterschieds zur Mombachstraße werden aus technischen Gründen nicht mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden können. Dementsprechend ist festgesetzt, dass im Bereich der Böschung (Steigung) auch andere Befestigungen des Weges zulässig sind.
- Bei Neubauten in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) und Mischgebieten (MI 1 bis MI 3) sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu maximal 10 Grad Neigung zu mindestens 60% ihrer Dachfläche dauerhaft und flächenhaft zu begrünen. Dachflächen mehrerer Gebäude oder Gebäudeteile gelten als eine Dachfläche, wenn diese als ein Vorhaben genehmigt oder verwirklicht werden. Die Dachbegrünungen sind als extensive Gründächer herzustellen (Substratstärke der durchwurzelbaren Schicht: mindestens 5 cm).
- Auf der zeichnerisch mit M1 bezeichneten Fläche im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs sind auf einer Fläche von 3000 m<sup>2</sup> Nistplätze und Nahrungsflächen für Stechimmen anzulegen und dauerhaft zu sichern bzw. erhalten. Die Fläche M1 ist rundum einzuzäunen. Des Weiteren sind Hinweisschilder mit Informationen über das hier befindliche Wildbienenbiotop aufzustellen.
- Auf der Fläche M1 sind folgende Maßnahmen umzusetzen und deren Erhalt und Schutz dauerhaft sicherzustellen: Anlage und Erhalt von Nahrungsflächen für Wildbienen mit Blütenpflanzen, Aufstellen und Erhalt von stehendem Totholz für oberirdisch nistende Wildbienen-Arten, Anlage und Erhalt von vegetationsfreien bis vegetationsarmen Bodenflächen mit Sand oder Feinerde als Neststandort für bodenbrütende Wildbienen (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- 20 % der Grundstücksfläche in den GE- und MI-Gebieten sind dauerhaft zu begrünen und unversiegelt zu halten. Zulässig sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sowie Begrünung in Form von Rasen, Wiese, Bodendeckern. Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind stadtklimafeste, orts- und landschaftstypische Arten zu verwenden und dauerhaft zu pflegen.
- Entlang der Wolfhager Straße ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen jeweils ein stadtklimafester, orts- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Lage der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann dabei um jeweils bis zu 2m abweichen.
- Auf der zeichnerisch mit E1 bezeichneten Fläche (Bereich Mombachstraße) sind die vorhandenen Busch- und Baumstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im südlichen Bereich der Fläche ist auf ihrer gesamten Länge die Anlage

eines Fußwegs zulässig. Dieser Weg ist zu den Nahrungs- und Nistflächen für Wildbienen einzuzäunen. Eine Asphaltierung oder eine andere Art der Versiegelung des Weges ist nicht zulässig. In den Einmündungsbereichen des Weges ist dieser Weg auf der gesamten Breite der E1-Fläche zulässig. Außerdem ist die Anlage von (weiteren) Böschungen zulässig.

- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Böschung und Verkehrsbegleitgrün, sind die vorhandenen Böschungen und Büsche und Bäume zu erhalten. Entlang der Wolfhager Straße sind Zuwege zu den nördlich angrenzenden Grundstücken (Fußweg, Treppe) zulässig. Im Bereich des öffentlichen Fuß- und Radwegs sind Leitungstrassen zulässig.

### **9.3 Ergebnis der UVP-Vorprüfung**

Der Entwurf vom 26. November 2013 der Vorprüfung des Einzelfalles (Anlage) gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB kommt zu folgendem zusammengefassten Ergebnis:

- Schutzgebiete sind nicht betroffen
- Grenzüberschreitende und kumulative Auswirkungen werden nicht festgestellt.
- Durch den Bebauungsplan werden Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert und Umweltbelange berücksichtigt. Zusätzlich werden z.B. Dachbegrünungen für Neubauten festgesetzt.
- Negative Auswirkungen sind insgesamt nicht zu erwarten.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Maßnahme keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und somit keine UVP-Pflicht besteht.

### **9.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

Die Bilanzierung der Planung wurde gemäß der Kompensationsverordnung Hessen erstellt. Die detaillierten Berechnungen sind dem Fachbeitrag Umwelt und Grün (siehe Anlage) zu entnehmen.

Das Ergebnis der Bilanzierung ist, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die über das bisher zulässige Maß hinausgehend. Somit sind keine weitergehenden Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

## **10 Bodenordnung, Umsetzung der Planung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem bereits in vielen Bereichen bebauten, innerstädtischen Gebiet.

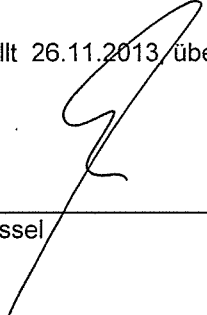
Aufgrund der bisherigen Widmung als Bahnanlage und einer dieser bisherigen Nutzung entsprechenden Parzellierung sowie der geplanten neuen inneren Erschließung ist eine Neuordnung in Teilbereichen erforderlich. Dies kann durch private oder öffentliche Maßnahmen erfolgen.



## 11 Anlagen

- Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a BauGB, Viaplan Ingenieure, 26. November 2013
- Lärmgutachten Bebauungsplan Nr. V/15 "Unterstadtbahnhof" der Stadt Kassel, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 29. Oktober 2013
- Fachbeitrag Grün und Umwelt, Dipl.-Ing. Erwin Lamm, Stand November 2013

aufgestellt 26.11.2013 überarbeitet 16.06.2014

  
\_\_\_\_\_  
Stadt Kassel

*E. R. B. Lamm*  
\_\_\_\_\_  
ViaPlan Ingenieure



**Kassel** documenta Stadt

**Vorprüfung des Einzelfalls  
gem. § 13a BauGB**

**für den Bebauungsplan Nr. V / 15  
„Unterstadtbahnhof“ Kassel**

Stand: 26. November 2013

**Auftraggeber:**

Stadt Kassel  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

**Auftragnehmer:**

ViaPlan Ingenieure  
Auf der Weide 1  
35037 Marburg  
Tel.: 06421 – 590 72 - 81

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Bau-Ass. Anja Mann

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Vorprüfung	4
2. Rechtlicher Rahmen	4
3. Merkmale des Bebauungsplans	5
4. Vorprüfung des Einzelfalls	7
5. Zusammenstellung und Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls	9

## 1. Anlass der Vorprüfung

Für den Bereich „Unterstadtbahnhof“ in Kassel soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um im derzeit (noch) als Bahnfläche gewidmeten Bereich die städtebaulichen Ziele der Stadt Kassel umsetzen zu können. Andernfalls bestünde dort nach Abschluss des Entwidmungsverfahrens nach §34 BauGB Baurecht.

Das Plangebiet umfasst neben dem Bereich des ehemaligen Unterstadtbahnhofs auch die angrenzenden Bereiche (Böschungen und Mischgebiete) bis zu den nächstgelegenen Straßen. Es wird demzufolge begrenzt durch die Straßen Mombachstraße, Holländische Straße, Westring und Wolfhager Straße.

Der Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“ soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche von aufgerundet 69.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Nach § 13a Abs.1, 2. Alternative BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20 000 bis weniger als 70 000 m<sup>2</sup> und wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren §13a BauGB nach §13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor.

## 2. Rechtlicher Rahmen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“ ist eine überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) vorzunehmen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Rechtsgrundlage hierfür ist der §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie die Anlage 2 zum BauGB.

In der Anlage 2 werden Kriterien aufgelistet, die bei einer Prüfung des Einzelfalls nach §13a BauGB anzuwenden sind.

Die Kriterien gliedern sich in

- die Merkmale des Bebauungsplans und
- die Merkmale der voraussichtlich betroffenen Gebiete sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen.

Auf der Grundlage dieser Kriterien sind in den folgenden Kapiteln die voraussichtlichen Umweltauswirkungen geprüft und bewertet worden.

Zunächst wurden die Merkmale des Bebauungsplans beschrieben. Dann wurden die einzelnen Kriterien der Anlage 2 stichpunktartig bewertet.

### 3. Merkmale des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Innenstadtlage Kassels im Stadtteil Nord (Holland) und umfasst das Gebiet des ehemaligen Unterstadtbahnhofs Kassel sowie die angrenzenden Mischgebiete bis zur Mombachstraße, Holländischen Straße und dem Westring. Für den Bereich des Unterstadtbahnhofs läuft zur Zeit ein Entwidmungsverfahren, das voraussichtlich Ende 2013 abgeschlossen sein wird. Die Bekanntmachung durch das Eisenbahnbundesamt (EBA) ist bereits erfolgt.

Die Größe des Gebietes beträgt rund 13 Hektar.

Der Bebauungsplan sichert die vorhandenen gewerblichen und gemischten Nutzungen planungsrechtlich und setzt weitere städtebauliche Ziele fest. Ohne den Bebauungsplan bestünde – nach Abschluss des Entwidmungsverfahrens – aufgrund der Lage im Innenbereich ein Planungsrecht nach §34 BauGB. Um die städtebaulichen Ziele der Stadt Kassel für diesen Bereich umzusetzen, wurde ein Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans und zugleich für eine Veränderungssperre gefasst.

Im Rahmen der Prüfung des Einzelfalls ist somit generell zu beachten, dass ohne das Bauleitplanverfahren ebenfalls eine Bebaubarkeit des Plangebiets möglich wäre. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens besteht für die Stadt Kassel und die anderen betroffenen Behörden die Möglichkeit, ihre Belange in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans einfließen zu lassen.

Besonders zu beachten sind die Themen:

- Altlasten
- Reptilien und Wildbienen

#### 1.1. Zum Thema Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzungen (insbesondere Umschlagplatz für Lösungsmittel und Esso-Tanklager) wurden zahlreiche Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt. Auf deren Grundlage und aufgrund der Stellungnahmen der zuständigen Behörden wurden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Einer Bebauung, Nutzung bzw. Umnutzung des Geländes steht nach Auskunft der Behörden grundsätzlich nichts entgegen, sie sind bei der Bebauung oder Umnutzung des Geländes bzw. Eingriffen in den Boden zu beteiligen.

#### 1.2. Zum Thema Reptilien und Wildbienen

Im Rahmen der geplanten Rückbaumaßnahmen der Deutschen Bahn AG wurde das Gebiet untersucht und ein Landespflegerischer Fachbeitrag erstellt. Aufgrund einer prinzipiellen Habitat-eignung für Reptilien, wurde im Frühjahr 2011 in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde eine Reptilien-Kartierung durchgeführt. Es konnten dabei keine Reptilien nachgewiesen werden. Es wurden jedoch Vorkommen von Wildbienen festgestellt.

In dem Maßnahmenplan des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Gleisrückbau wurden Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für die im Gebiet vorgefundenen Wildbienen dargestellt, insbesondere

- Vermeidungsmaßnahmen: Schutz der blütenreichen Säume, offener Sandflächen
- Ausgleichsmaßnahme: Anlage von Ersatz-Nahrungs- und Nistflächen für Wildbienen



Die Lage der Nahrungs- und Nistflächen ist laut Maßnahmenplan noch festzulegen, die Darstellung im Maßnahmenplan beispielhaft.

Im Bebauungsplan-Entwurf wurde die (beispielhaft dargestellte) Lage im nördlichen Bereich des Plangebiets belassen, jedoch etwas verschoben. In Kombination mit anschließenden blütenreichen Säumen/Sandflächen und der zu erhaltenden Böschung zur Mombachstraße entsteht auf diese Weise ein größerer zusammenhängender Bereich für den Schutz von Flora und Fauna. Diese zusammenhängenden Flächen sind aufgrund mehrerer Aspekte besser zu bewerten als einzelne über das Plangebiet verteilte Flächen, insbesondere sind dies:

- Zusammenfassung einzelner Flächen zum Erhalt und zum Schutz, Biotopverbund
- Bildung einer grünen Achse durch das Plangebiet, die zugleich als Ventilationsbahn dient
- keine Zerschneidung von Bauflächen, dadurch große und flexibel nutzbare Gewerbegrundstücke möglich

Es erfolgten Abstimmungen zum Thema Wildbienenflächen zwischen der DB Netz AG, dem Gutachter, dem Umwelt- und Gartenamt Kassel, der Oberen Naturschutzbehörde/Regierungspräsidium Kassel, KasselWasser und dem Grundstückseigentümer. Die festzusetzenden Maßnahmen wurden abgestimmt und die Lage der Wildbienen-Flächen festgelegt. Hierzu wurde ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept vom Umwelt- und Gartenamt Kassel erstellt, das alle Belange berücksichtigt bzw. vereint. Entsprechend dieses abgestimmten Konzepts wurden Flächen und Maßnahmen für Wildbienen im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan und Fachbeitrag Grün und Umwelt einschließlich zugehöriger Karten).

### **1.3. Eingriffsausgleich, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen wurden zahlreiche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen:

- Erhaltung von Gehölzböschungen an der Wolfhager und der Mombachstraße
- Dachbegrünung bei Neubauten
- Begrünung von Grundstücksfreiflächen
- Regenwasserrückhaltung
- Gebäudeausrichtung
- Zonierung der Nutzungen gemäß Abstandserlass NRW
- passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

(vgl. auch zeichnerische und textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan und den Fachbeitrag und Umwelt).

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kommt zum Ergebnis, dass keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

## 4. Vorprüfung des Einzelfalls (Tabelle)

### Überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Ziffer	Kriterium (BauGB, Anlage 2)	Bewertung
	Bemerkung	
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplanes</b> , insbesondere in Bezug auf:	
1.1	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt Der Bebauungsplan dient nicht der Festsetzung UVP-pflichtiger Anlagen gemäß §14b Abs.3 UVPG.	–
1.2	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst; Andere Pläne und Programme werden vom Bebauungsplan nicht beeinflusst.	–
1.3	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung Im Bebauungsplan werden die bestehenden Gewerbe- und Misch-Nutzungen planungsrechtlich gesichert und definiert. So werden insbesondere Regelungen zum zulässigen Einzelhandel getroffen. Auch die Böschungen und Grünstrukturen entlang der Mombachstraße sowie an der Wolfhager Straße Richtung Brücke werden planungsrechtlich dauerhaft gesichert. Die Festsetzung von Erschließungsstraßen ist nur in geringem Umfang erforderlich, da für den überwiegenden Teil des Plangebietes die bestehenden, umliegenden Straßen genutzt werden können. Lediglich zur Erschließung des Gebiets-Inneren wird eine neue Stichstraße geplant, die im Laufe der Vorplanungen bereits flächenmäßig reduziert und optimiert wurde. In diesem Zusammenhang wird auch eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen, die eine Durchquerung des Plangebiets ermöglicht und dadurch eine erhebliche Minimierung von Umwegen für Fußgänger und Radfahrer zur Folge hat. Die im Rahmen des Entwidmungsverfahrens der Bahnflächen herzustellenden Flächen für Wildbienen (Nahrungs- und Nistflächen als Ausgleich für den Gleisrückbau) werden dauerhaft planungsrechtlich festgesetzt und gesichert und sind in ein landschaftsplanerischeres Gesamtkonzept integriert worden. Durch das Bebauungsplanverfahren werden im Vergleich zur vorherigen Nutzung als Bahnfläche und im Vergleich zum sonst ohne Planung vorhandenen Baurecht nach §34 BauGB die Möglichkeiten der Einbeziehung umweltbezogener, auch gesundheitlicher Erwägungen, verbessert. Insgesamt trägt der Bebauungsplan durch die städtebauliche Ordnung und Nutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche zur Nachhaltigkeit bei.	–
1.4	Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geländes als Güterumschlag-Bahnhof und den zugehörigen Nebennutzungen sind Altlasten vorhanden. Im Rahmen des Entwidmungsverfahrens wurde ein Gutachten im Auftrag der Bahn erstellt. Im Bebauungsplan werden Hinweise auf diese Altlasten gegeben. Die Inhalte des Bebauungsplans sind mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Durch den Bebauungsplan können Hinweise zum Umgang mit den Altlasten gegeben werden.	–

1.5	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften Der Bebauungsplan wird alle Umweltvorschriften einhalten und berücksichtigen.	–
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen; Der Bebauungsplan ist als Satzung grundsätzlich auf Dauer angelegt. Durch die Bauleitplanung sind keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen zu erwarten.	–
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; Der Bebauungsplan ist auf einen engen lokalen Bereich beschränkt und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung eines Gebietes im Innenbereich. Auswirkungen auf Nachbarbereiche sind nicht erkennbar.	–
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen); Die entsprechenden Belange, insbesondere Immissionsschutz und Altlasten, werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.	–
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen; Der Bebauungsplan trifft bestandsbezogene Festsetzungen und ordnet das Baurecht, das nach §34 BauGB nach Abschluss des Entwidmungsverfahrens bestehen würde, städtebaulich. Zusätzliche Auswirkungen auf das Plangebiet und das nähere Umfeld sind durch das Planverfahren nicht anzunehmen.	–
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten; Bei dem Gebiet handelt sich um einen bereits gewerblich genutzten bzw. als Mischgebiet genutzten Bereich. Vorhandene Grünstrukturen werden als zu erhalten festgesetzt. Baudenkmäler sind vorhanden und werden entsprechend dargestellt (nachrichtliche Übernahme). Eine Erhöhung der Bodennutzung wird durch die Bauleitplanung nicht verursacht, da andernfalls nach Abschluss des Entwidmungsverfahrens ein Baurecht nach §34 BauGB bestehen würde.	–
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes, nicht betroffen	–
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst, nicht betroffen	–
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst, nicht betroffen	–
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes, nicht betroffen	–
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes, nicht betroffen	–
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes, nicht betroffen	–
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, nicht betroffen	–
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	–

	Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Kassel (Oberzentrum) und ist insofern als Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte einzustufen. Durch die Bauleitplanung erfolgt eine städtebauliche Ordnung des Gebietes, Grünstrukturen werden gesichert. Insgesamt werden durch die Bauleitplanung im Vergleich zu einer ungeordneten Bebauung nach §34 BauGB keine Auswirkungen bzw. bezüglich der städtebaulichen Ziele positive Auswirkungen erwartet.	
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Im Plangebiet sind zwei Denkmäler vorhanden, dies wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Eine negative Auswirkung durch die Bauleitplanung erfolgt nicht.	–

## 5. Zusammenstellung und Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde entsprechend ergänzt bzw. überarbeitet. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind (unverändert zum Stand vom 28.08.2012):

- Schutzgebiete sind nicht betroffen.
- Grenzüberschreitende und kumulative Auswirkungen werden nicht festgestellt.
- Durch den Bebauungsplan werden Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert und Umweltbelange berücksichtigt. Zusätzlich werden z.B. Dachbegrünungen für Neubauten festgesetzt.
- Negative Auswirkungen sind insgesamt nicht zu erwarten.
- Insgesamt wird der Bebauungsplan „Unterstadtbahnhof“ keine erheblichen Umweltauswirkungen haben

Marburg/Kassel, 26. November 2013

A. Mann



**B6640**

**Lärmgutachten Bebauungsplan Nr. V/15**

**"Unterstadtbahnhof" der Stadt Kassel**

**Lärmgutachten Bebauungsplan Nr. V/15 "Unterstadtbahnhof" der  
Stadt Kassel**

**Auftraggeber:**

Stadt Kassel  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

**Auftragnehmer:**

afi  
Arno Flörke  
Ingenieurbüro  
für Akustik und Umwelttechnik  
Kolpingstr. 6  
45721 Haltern am See  
Tel.: 02364 929794

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Arno Flörke  
Dipl.-Ing. Stefan Fleischhacker  
Steffen Flörke-Sowa

Haltern am See, 29. Oktober 2013



Dipl.-Ing. Arno Flörke



**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite	
1	Einleitung	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Verwendete Unterlagen	1
2	Grundlagen	1
2.1	Allgemeine Grundlagen	1
3	Anforderungen an die Planung aus schalltechnischer Sicht	4
4	Hindernisse	5
5	Benachbarte Wohngebiete	5
6	Immissionen durch Industrie- und Gewerbeansiedlungen	5
6.1	Methoden der Immissionsschutz-Festsetzungen	5
6.2	Vorgehensweise	7
6.3	Maßgebliche Immissionsorte	8
6.4	Methodik der Zonierung nach Abstandserlass NRW	8
6.5	Regelung für Störfallanlagen	9
6.6	Festsetzungen im B-Plan zur Regelung von Immissionen aus Gewerbe- und Industrieanlagen	10
7	Verkehrslärm	11
7.1	Berechnungsmethodik Straßenverkehrslärm	11
7.2	Berechnungsmethodik Schienenlärmemissionen	13
7.3	Schallemissionen Verkehrslärm	14
7.3.1	Straßenverkehrslärm	14
7.3.2	Schienenlärm	14
7.4	Schallimmissionen Verkehrslärm durch Straßenneubau Erschließungsstraße	17
7.5	Schallimmissionen Verkehrslärm im Plangebiet	17
7.6	Schallimmissionen Verkehrslärm im öffentlichen Straßennetz	17
8	Schlußfolgerung	18

**ANLAGENVERZEICHNIS**

Anlage I: Beurteilungspegel Neubau Erschließungsstraße

Anlage II: Beurteilungspegel Verkehr Bestand

Anlage III: Beurteilungspegel Verkehr Planung

**KARTENVERZEICHNIS**

Karte 1	Übersichtsplan
Karte 2	Lageplan Immissionsorte und Teilbereiche des B-Planes zur Gliederung nach Abstandserlass NRW
Karte 3	Lageplan Erschließungsstraße und Immissionsort Verkehr
Karte 4	Lageplan Schallquellen Straße
Karte 5	Schallimmissionsplan Verkehr Tag in 5,6 m ü. Grund
Karte 6	Schallimmissionsplan Verkehr Nacht in 5,6 m ü. Grund
Karte 7	Maßgebliche Außenlärmpegel Verkehrslärm

## I. Zusammenfassung

Die Stadt Kassel plant die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes zwischen der Mombachstraße, der Holländischen Straße, dem Westring und der Wolfhager Straße. Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplans V/15 „Unterstadtbahnhof“ durch die Stadt Kassel geplant. Um Konflikte durch Immissionen an benachbarten Wohngebäuden zu vermeiden, müssen im Bebauungsplan Festlegungen, die einen ausreichenden Immissionsschutz gewährleisten, getroffen werden. Weiterhin muss untersucht werden, ob sich durch den Verkehr aus dem neuen Plangebiet und dem Neubau der Erschließungsstraße zu dem Plangebiet Konflikte durch Verkehrslärm an benachbarten Wohnbebauungen ergeben.

Das afi Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern wurde beauftragt, die Begründung der Festsetzungen zur Vermeidung von Konflikten durch Immissionen auszuarbeiten.

### Gewerbelärm

Die Gliederung des Plangebietes erfolgt auf Grundlage des Abstandserlasses des Landes NRW. Durch die Zonierung des Gebietes mit Hilfe des Abstandserlasses wird Vorsorge zum Schutz der Nachbarschaft des Plangebietes vor möglichen Immissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche...) getroffen. Der Abstandserlass wird über NRW hinaus in der ganzen Bundesrepublik angewendet und wird auch von Gerichten als antizipiertes Sachverständigengutachten gewertet. Wie in der Broschüre zum Abstandserlass aufgeführt, ist „Die Anwendung des Abstandserlasses in der Planungspraxis ... durch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit mehrfach höchstrichterlich bestätigt worden (beispielhaft dazu OVG NRW Urteil vom 30.9.2005 – 7D142/04NE ).“ In der aktuellen Auflage des Abstandserlasses ist der Stand der Technik des Immissionsschutzes berücksichtigt und durch den Aufbau der Festsetzungen für den Bebauungsplan werden auch Entwicklungen des Standes der Technik berücksichtigt.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen im Umfeld des geplanten Bebauungsplanes V/15 „Unterstadtbahnhof“ (siehe auch Karte 2) sind:

- Wohngebiet nördlich der Mombachstraße (Allg. Wohngebiet)
- Mischgebiet südlich der Mombachstraße
- Mischgebiet im östlichen Teil des Plangebietes
- Mischgebiete an der Holländischen Straße südlich des Westrings
- Mischgebiet an der Giessbergstraße
- Mischgebiet südlich der Wolfhager Straße (bisheriges Gewerbegebiet mit einzelnen Wohnhäusern entwickelt sich zu einem Mischgebiet)

Vorbelastungen durch Gewerbelärm liegen an den Wohngebäuden an der Holländischen Straße südlich des Westrings durch die Parkplätze und die Laderampe einen Nahversorgungszentrums vor. Das Mischgebiet nördlich der Wolfhager Straße besteht aus einer Nebeneinandergrenze von Wohnen und Gewerbe. Hier wird pauschal davon ausgegangen, dass die gewerblichen Nutzungen in dem Mischgebiet selbst die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits ausschöpfen. Dadurch ist für die bestehenden Betriebe der maximale Entwicklungsspielraum gegeben. Ebenso wird für das Mischgebiet an der Giessbergstraße angenommen, dass die Immissionsrichtwerte durch das bestehende Gewerbe südöstlich des Westrings schon ausgeschöpft werden. Ebenso wird für das Mischgebiet im östlichen Planbereich angenommen, dass die Betriebe im Mischgebiet die Immissionsrichtwerte selbst ausschöpfen.

Die heute schon im Plangebiet ansässigen Betriebe (Baustoffhandel, Brennstoffhande, Kfz-Werkstatt) werden nicht zur Vorbelastung gezählt sonder der Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zugeordnet.

An der Wohnbebauung an der Mombachstraße liegen keine relevanten Vorbelastungen durch Gewerbelärm vor. Maßgeblich für die Gliederung des Plangebietes sind aufgrund der empfindlichen Nutzungen das allgemeine Wohngebiet an der Mombachstraße und aufgrund der bestehenden Vorbelastungen das Mischgebiet an der Wolfhager Straße. Aufgrund des geringen Abstandes zum Plangebiet ist außerdem das östlich geplante Mischgebiet für die Zonierung des östlichen Plangebietes der maßgebliche Immissionsort. Die Mischgebiete an der Holländischen Straße und an der Giessbergstraße liegen deutlich weiter von dem Plangebiet entfernt und sind deshalb für die Zonierung nach Abstandserlass nicht die maßgeblichen Immissionsorte.

Der Abstand zwischen dem Wohngebiet an der Mombachstraße zum Gewerbegebiet (nächstgelegene Teilfläche im Gewerbegebiet) beträgt zwischen 25 m (westlicher Rand) und 70 m (östlicher Rand). Zum Schutz eines allgemeinen Wohngebietes kann die Abstandsklasse gemäß Abstandserlass um eine Abstandsklasse verringert werden, da die Zonierungen nach Abstandserlass auf den Schutz von reinen Wohngebieten abzielen. Deshalb werden hier schon in einem Abstand von 50 m die Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) zugelassen. Bis zu einem Abstand von 50 m sind die Betriebe der Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen und nur die Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 50 m zum Wohngebiet Mombachstraße sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 100 m zum Wohngebiet Mombachstraße sind Betriebe der Abstandsklassen I-V unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse V (300 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig.

Der Abstand zwischen dem Mischgebiet an der Wolfhager Straße zum Gewerbegebiet (nächstgelegene Teilfläche im Gewerbegebiet) beträgt zwischen 20 m (östlicher Rand) und 50 m (westlicher Rand). Zum Schutz eines Mischgebietes kann die Abstandsklasse gemäß Abstandserlass um zwei Abstandsklassen verringert werden, da die Zonierungen nach Abstandserlass auf den Schutz von reinen Wohngebieten abzielen. Für das Mischgebiet wird aber angenommen, dass hier schon Vorbelastungen vorliegen, so dass die zulässigen Abstandsklassen nur um eine Abstandsklasse verringert werden. Deshalb werden hier schon ab einem Abstand von 50 m die Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) zugelassen. Bis zu einem Abstand von 50 m sind die Betriebe der Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen und nur die Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 50 m zum Mischgebiet Wolfhager Straße sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 100 m zum Mischgebiet Wolfhager Straße sind Betriebe der Abstandsklassen I-V unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse V (300 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig.

Zum Schutz des geplanten Mischgebietes wird die Abstandsklasse gemäß Abstandserlass um eine Abstandsklassen verringert, da die Zonierungen nach Abstandserlass auf den Schutz von reinen Wohngebieten abzielen, für das Mischgebiet aber angenommen wird, dass hier schon Vorbelastungen vorliegen. Deshalb werden hier schon ab einem Abstand von 50 m die Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) zugelassen. Bis zu einem Abstand von 50 m sind die Betriebe der Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen und nur die Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 50 m zum geplanten Mischgebiet sind

Betriebe der Abstandsklassen I-VI unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 100 m zum geplanten Mischgebiet sind Betriebe der Abstandsklassen I-V unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse V (300 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig.

Bei der Beurteilung von Geruchsimmissionen wird für Mischgebiete die gleiche Anforderung an die zulässige Geruchshäufigkeit von 10 % gestellt wie an Wohngebiete. Würde das Plangebiet auf Grundlage dieser Anforderungen gegliedert, wären nur nicht wesentlich störende Betriebe in dem Plangebiet zulässig und die Betriebe der Abstandsklassen I bis VII unzulässig. Deshalb wird empfohlen, geruchsemitierende Betriebe im Plangebiet nur ausnahmsweise zuzulassen und die Gliederung des Plangebietes entsprechend der oben beschriebenen Kriterien vorzunehmen.

Für die in Karte 2 dargestellten Teilflächen des Bebauungsplanes werden die unzulässigen Anlagen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen entsprechend der oben aufgeführten Auswertung nach Abstandserlass NRW vorgeschlagen. Ausnahmsweise zugelassen werden können dabei Anlagen der nächsten niedrigeren Abstandsklasse, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten denen der zulässigen Anlagen entsprechen und dies durch Gutachten nachgewiesen wird.

In der Seveso-II Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG geändert durch die Richtlinie 2003/105/EG der EU) ist in Artikel 12 zum Schutz von Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen und Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten eine Regelung zur Überwachung von der Ansiedlung gefordert. Aufgrund der geringen Abstände zu den benachbarten Wohnnutzungen sollten Störfallanlagen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Für die in Karte 2 dargestellten Zonen schlage ich folgende Festsetzungen vor:

#### Ausschluss geruchsemitierender Betriebe und Anlagen

In dem Gewerbegebiet sind geruchsemitierende Betriebe und Anlagen unzulässig. Gem. § 31 (1) BauGB sind geruchsemitierende Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn durch emissionsmindernde Maßnahmen eine Belästigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bestätigung der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.

#### Ausschluss von Störfallanlagen

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, unzulässig.

Die Gliederung des Gebietes erfolgt auf Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 des Landes NRW.

### **Abstandszone A**

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis VII (lfd. Nr. 1 bis 221) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

### **Abstandszone B**

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 199) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

### **Abstandszone C**

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis V (lfd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

## Verkehrslärm

Durch den Neubau der Erschließungsstraße werden an den benachbarten Gebäuden an der Wolfhager Straße 53 mit Beurteilungspegel von 51 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts deutlich unterschritten. Schallschutzmaßnahmen durch den Straßenneubau sind nicht erforderlich.

Durch das neue Plangebiet kommt es auf der Wolfhager Straße zu einer Verkehrszunahme und damit zu einer geringen Zunahme des Verkehrslärms tagsüber von 0,1 dB an den Gebäuden an dieser Straße. Am Gebäude Wolfhager Straße 53 steigt der Verkehrslärm von 69,4 auf 69,5 dB(A) tags und von 61,7 auf 61,8 dB(A) nachts an. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden schon im Bestand deutlich überschritten. Die Grenze, ab derer nach der Lärmschutzrichtlinie Straßenverkehr verkehrsrechtliche Maßnahmen geprüft werden können, von 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete wird auch mit dem Plangebiet unterschritten. Deshalb sind keine zusätzlichen Konflikte durch die Verkehrslärmzunahme von 0,1 dB im Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

Teile des Plangebietes liegen in den Lärmpegelbereichen II – VI. Für diese schreibt die DIN 4109 ein Mindestschalldämmmaß von 30 - 45 dB für Büroräume und von 30 bis 50 dB für Wohnungen vor. Die Fassadenbereiche an der Holländischen Straße liegen in den Lärmpegelbereichen V und VI. Ab dem Lärmpegelbereich III sollten Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen werden.

Aus diesem Grund schlagen wir folgende Formulierung zur Aufnahme in den B-Plan vor:

### ***Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)***

*Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II bis IV die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau erreicht werden.*

*In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II bis IV sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.*

*In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Holländischen Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Holländischen Straße besteht. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Wolfhager Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Wolfhager Straße besteht.*

**Hinweise:**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Das resultierende Schalldämm-Maß ist das in Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 aufgeführte erforderliche bewertete Schalldämm-Maß der gesamten Fassade eines Raumes erhöht oder gemindert um den Korrekturwert der Tabelle 9 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 für das Verhältnis von Raumfassadenfläche zu Raumgrundfläche. Das resultierende Schalldämm-Maß der Fassade muss am Bau im eingebauten Zustand erreicht werden. Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfordern nach Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße. Wenn durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, kann mit schalltechnischem Nachweis durch Gutachten und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Festsetzungen abgewichen werden.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel tags	Erforderlichen Schalldämm-Maße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten u. ä.	Büroräume <sup>1</sup> u. ä.
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

*Quelle DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau; Anforderung und Nachweise“  
Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter:*

*Die genannten DIN-Normblätter sind bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen.  
Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.*



# 1 Einleitung

## 1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Kassel plant die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes zwischen der Mombachstraße, der Holländischen Straße, dem Westring und der Wolfhager Straße. Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplans V/15 „Unterstadtbahnhof“ durch die Stadt Kassel geplant. Um Konflikte durch Immissionen an benachbarten Wohngebäuden zu vermeiden, müssen im Bebauungsplan Festlegungen, die einen ausreichenden Immissionsschutz gewährleisten, getroffen werden. Weiterhin muss untersucht werden, ob sich durch den Verkehr aus dem neuen Plangebiet und dem Neubau der Erschließungsstraße zu dem Plangebiet Konflikte durch Verkehrslärm an benachbarten Wohnbebauungen ergeben.

Das afi Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern wurde beauftragt, die Begründung der Festsetzungen zur Vermeidung von Konflikten durch Immissionen auszuarbeiten.

## 1.2 Verwendete Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden bei der Bearbeitung berücksichtigt:

- 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz: „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“, Bonn, 26. August 1998
- DIN ISO 9613-2 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999
- 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung, 1990
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, 2002
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1: Schallschutz im Städtebau. Berechnungsverfahren. Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Mai 1987
- „Parkplatzlärmstudie“, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage, 2007
- DIN 4109 : „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“, November 1989
- RLS-90 Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Bundesminister für Verkehr, 1990
- Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“, Deutsche Bundesbahn, 1990
- Abstandserlass NRW 2007
- DIN 45691 „Geräuschkontingierung“, Dezember 2006
- Angaben zu Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straße für den Bestand 2010, Stadt Kassel
- B-Plan Entwurf ViaPlan Marburg, August 2013

# 2 Grundlagen

## 2.1 Allgemeine Grundlagen

### Frequenz und Schalldruckpegel

Eine Schallwelle entsteht dadurch, dass Luftteilchen aus ihrer Gleichgewichtslage gebracht werden und Druckschwankungen verursachen. Der größte Schwingungsausgang (Amplitude)  $p$  als Maß der Druckschwankungen in der Einheit Pascal (Pa) und die Frequenz  $f$  (Anzahl der Druckschwankungen pro Sekunde) in der Einheit Hertz (Hz) sind die beiden charakteristischen Größen einer Schallwelle. Eine Schallwelle mit nur einer Frequenz wird als Ton bezeichnet, die Überlagerung von Schallwellen vieler verschiedener Frequenzen und verschiedener Amplituden als Geräusch oder, wenn es als lästig empfunden wird, üblicher-

**afi** Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See



## **Bestimmung von Emissionen und Immissionen**

### Der Emissionspegel

Bei der Planung von Verkehrswegen oder der Ansiedlung von Wohnungen stellt sich vor allem für Anwohner die Frage, welche Schallpegel nach der Realisierung dieser Maßnahmen zu erwarten sind.

Beim Erstellen entsprechender Prognosen wird zunächst der Emissionspegel ermittelt. Darunter ist der zu erwartende Mittelungspegel zu verstehen, bezogen auf eine Entfernung von 25 Metern zur jeweiligen Fahrbahnmitte bei freier Schallausbreitung und getrennt für die Tageszeit (6 bis 22 Uhr) und die Nachtzeit (22 bis 6 Uhr). Für gewerbliche Anlagen und Sportstätten wird der Schallleistungspegel bestimmt, der von der Anlage oder Teilen der Anlage verursacht werden wird. Diese Schallleistungen werden dann je nach räumlicher Verteilung der Schallquellen zu Punkt-, Linien- oder Flächenschallquellen umgerechnet.

### Der Immissionspegel

Liegt der Emissionspegel vor, wird in einem zweiten Schritt der Immissionspegel ermittelt. Darunter versteht man den am Immissionsort, z. B. vor einem Hausfenster auftretenden Mittelungspegel. Bei seiner Berechnung werden die örtlichen Verhältnisse wie Abstände von den Straßenwegen, Abschirmung durch Wände usw. berücksichtigt.

## **Lärmwirkungen**

### Vegetative und physiologische Wirkungen

Die Aktivierung des zentralen und vegetativen Nervensystems durch Geräusche ruft weitere Reaktionen hervor, z. B.:

- a) Erhöhung der Muskelspannung und Hautfeuchtigkeit
- b) Verengung der peripheren Hautgefäße und Absinken der Hauttemperatur

Diese Reaktionen entziehen sich der menschlichen Willenskontrolle. Ihre Reizschwellen liegen unterschiedlich hoch. Die Hautfeuchtigkeit erhöht sich z. B. bei einer Pegelzunahme von 3 bis 5 dB(A), die peripheren Hautgefäße verengen sich bei Pegelsteigerungen von 5 bis 10 dB(A). Auch die Art der Reaktionen ist individuell sehr unterschiedlich.

### Störungen von Schlaf und Entspannung

Um einschlafen zu können, muss der Organismus zur Ruhe kommen. Dem können Schallreize jedoch entgegenwirken, so z. B., wenn starke Pegelschwankungen ohne längere Geräuschpausen, hohe Spitzenpegel, lästige oder informationshaltige Geräusche (z. B. Geflüster) auftreten.

### Störungen von Leistungen

Leistungen können durch störende Geräusche beeinträchtigt werden. Kreatives Denken, Problemlösungsaktivität und Konzentration werden eher gestört als einfachere, sich wiederholende Tätigkeiten. Hierbei sind jedoch Persönlichkeitsfaktoren, individuelle Ablenkbarkeit, Motivation usw. von größter Bedeutung für das Ausmaß der Störung.

### 3 Anforderungen an die Planung aus schalltechnischer Sicht

Nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sollen folgende Orientierungswerte bei der Planung in der Nachbarschaft eingehalten werden. Bei den Orientierungswerten handelt es sich um Werte, die getrennt für Gewerbelärm und Verkehrslärm von allen Lärmemitteln (auch außerhalb des Plangebietes) gemeinsam eingehalten werden sollen. In Kapitel 1.2 der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 wird ausgeführt: „Die in Abschnitt 1.1 genannten Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen – z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen - zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Nutzung	Orientierungswerte	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Kurgebiete, Pflegeheime, Krankenhäuser	45	35
Reine Wohngebiete	50	35
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55	40
Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete	60	45
Gewerbegebiet	65	50
Industriegebiet	70	70

Tabelle 3-1: Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm

Nutzung	Einzuhaltende Schallimmissionen	
	Tag - dB(A) -	Nacht - dB(A) -
Krankenhäuser	45	35
Reine Wohngebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete	55	45
Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete	60	50
Gewerbegebiete	65	55

Tabelle 3-2: Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für Verkehrslärm

Für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten folgende Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung

Nutzung	Immissionsgrenzwerte	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Krankenhäuser, Schulen, Kur- und Altenheime	57	47
Reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	59	49
Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete	64	54
Gewerbegebiet	69	59

Tabelle 3-3: Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung

Unterschiedliche Lärmarten wie Gewerbelärm und Verkehrslärm werden getrennt beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehen sich jeweils getrennt auf die unterschiedlichen Schallquellenarten.

## 4 Hindernisse

Bei der Berechnung der Lärmimmissionen werden die Bestandsgebäude berücksichtigt. Die Gebäudehöhen (Traufhöhen) wurden vor Ort abgeschätzt bzw. dem digitalen Gebäudemodell der Stadt Kassel entnommen und in dem Berechnungsmodell angesetzt. Das Gelände entstammt den, von der Stadt Kassel zur Verfügung gestellten Höhendaten.

## 5 Benachbarte Wohngebiete

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen im Umfeld des geplanten Bebauungsplanes „Unterstadtbahnhof“ (siehe auch Karte 2) sind:

- Wohngebiet nördlich der Mombachstraße (Allg. Wohngebiet)
- Mischgebiet südlich der Mombachstraße
- Mischgebiet im östlichen Teil des Plangebietes
- Mischgebiete an der Holländischen Straße südlich des Westrings
- Mischgebiet an der Giessbergstraße
- Mischgebiet südlich der Wolfhager Straße (bisheriges Gewerbegebiet mit einzelnen Wohnhäusern entwickelt sich zu einem Mischgebiet)

## 6 Immissionen durch Industrie- und Gewerbeansiedlungen

### 6.1 Methoden der Immissionsschutz-Festsetzungen

Zur Vermeidung von Konflikten durch Immissionen an benachbarten Wohngebäuden, müssen im Bebauungsplan Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ Festlegungen, die einen ausreichenden Immissionsschutz gewährleisten, getroffen werden. Zur Regelung der zulässigen Lärmemissionen können Emissionskontingente für die Teilflächen des Plangebietes festgelegt werden. Diese Emissionskontingente dienen der Berechnung von zulässigen Immissionsanteilen, die von zukünftigen Betrieben an den benachbarten Wohngebäuden eingehalten werden müssen.

Alternativ dazu kann das Plangebiet auch nach dem Abstandserlass des Landes NRW gegliedert werden. In diesem Fall werden für Teilflächen Betriebe und Anlagen für Teilflächen ausgeschlossen, wenn zu erwarten ist, dass aufgrund zu geringer Abstände von diesen Betrieben Immissionskonflikte verursacht werden könnten.

Die Ansätze der Regelung des Immissionsschutzes unterscheiden sich grundlegend in der Regelung der Immissionssituation. In der folgenden Tabelle sind die Unterschiede in der Art der Festsetzungen aufgeführt.

	<b>Zonierung nach Abstandserlass</b>	<b>Lärmkontingentierung</b>
Berücksichtigung anderer Immissionen (Luftschadstoffe, Gerüche, Störfallpotential)	Ja	Nein, es wird ausschließlich der Lärm geregelt
Ist sichergestellt, dass durch die B-Plan-Festsetzungen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zukünftig nicht überschritten werden?	Nein. Die Zonierung regelt nur die planungsrechtliche Zulässigkeit. Es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass es nicht zu Immissionskonflikten kommt. Der Nachweis der immissionschutzrechtlichen Verträglichkeit muss im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden. Hier besteht aber ein Genehmigungsanspruch, wenn die neue Anlage 10 dB unter den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm bleibt. Weisen 10 Betriebe nach, dass sie 10 dB unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm bleiben, erreichen sie zusammen einen Gesamtpegel in Höhe des Immissionsrichtwertes. Erfahrungsgemäß werden Gewerbegebiete aber nicht zu 100 % von Betrieben belegt, die alle am kritischen Immissionsort den möglichen Immissionsrichtwert-10 dB ausschöpfen.	Ja. Die Zonierung regelt die zukünftigen Immissionen aus dem Plangebiet abschließend. Der Nachweis, dass die zulässigen Emissions- bzw. Immissionskontingente eingehalten werden, muss ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden (wie auch der Nachweis für mögliche andere Immissionen)
Besteht für den Investor langfristige Planungssicherheit?	Nein. Durch Ausschöpfen von zulässigen Immissionsanteilen durch Nachbarbetriebe kann der noch mögliche Immissionsanteil eines Betriebes in Zukunft schrumpfen. (Windhund-Prinzip)	Ja, bezogen auf Lärmemissionen. Mit Kauf des Grundstückes ist festgelegt, wie hoch der zulässige Immissionsanteil in der Nachbarschaft sein darf.

	<b>Zonierung nach Abstandserlass</b>	<b>Lärmkontingentierung</b>
Wann muss ein Betrieb ein Lärmgutachten beauftragen?	Im Baugenehmigungsverfahren zum Nachweis der Immissionsverträglichkeit, falls es sich um einen emittierenden Betrieb handelt. Sicherheitshalber sollten Betriebe schon vor Flächenkauf die immissionsschutzrechtliche Machbarkeit prüfen lassen.	Im Baugenehmigungsverfahren zum Nachweis der Immissionskontingente. Der Betrieb sollte sicherheits- halber schon vor Flächenkauf die immissionsschutzrechtliche und planungsrechtliche Machbarkeit prüfen lassen.
Können Ausnahmen von den Festsetzungen gemacht werden?	Ja. Betriebe die durch die Zonierung rausfallen, können durch den gutachterlichen Nachweis der Immissionsverträglichkeit/ Störfallverträglichkeit über eine Befreiung auch planungsrechtlich zulässig sein.	Nein, die Emissionskontingente/ Immissionskontingente sind nachzuweisen.
Kann die Wirtschaftsförderung pauschal beurteilen, ob ein Betrieb zulässig ist oder nicht?	Nicht abschließend. Wenn ein Betrieb nach Zonierung zulässig ist, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass er auch realisierbar ist. Die abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung muss von Fachleuten vorgenommen werden.	Nein. Für die akustische Einschätzung des Vorhabens ist Fachwissen erforderlich.

Tabelle 6-1: Unterschiede von Immissionsschutzfestsetzungen in der Bauleitplanung

Im Planungsprozess für den B-Plan Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ wurde die Abstandszonierung als Regelungs-Instrument für den Immissionsschutz favorisiert. Deshalb wird die Zonierung nach Abstandserlaß nachfolgend weiter ausgeführt.

## 6.2 Vorgehensweise

Zum Schutz der Bevölkerung vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen muss das geplante Gewerbegebiet einen ausreichenden Abstand zu den nächstgelegenen Wohnbebauungen aufweisen. Die Gliederung des Plangebietes erfolgt auf Grundlage des Abstandserlasses des Landes NRW. Durch die Zonierung des Gebietes mit Hilfe des Abstandserlasses wird Vorsorge zum Schutz der Nachbarschaft des Plangebietes vor möglichen Immissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche...) getroffen. Der Abstandserlass wird über NRW hinaus in der ganzen Bundesrepublik angewendet und wird auch von Gerichten als antizipiertes Sachverständigengutachten gewertet. Wie in der Broschüre zum Abstandserlass aufgeführt, ist „Die Anwendung des Abstandserlasses in der Planungspraxis ... durch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit mehrfach höchstrichterlich bestätigt worden (beispielhaft dazu OVG NRW Urteil vom 30.9.2005 – 7D142/04NE ).“ In der aktuellen Auflage des Abstandserlasses ist der Stand der Technik des Immissionsschutzes berücksichtigt und durch den Aufbau der Festsetzungen für den Bebauungsplan werden auch Entwicklungen des Standes der Technik berücksichtigt.

Das Planungsgebiet dehnt sich in Ost-West-Richtung über ca. 850 m und in Nord-Süd-Richtung über ca. 300 m aus. Aufgrund dieser großen Abmessungen wird das Gebiet in unterschiedliche Teilflächen gegliedert, für die jeweils die nicht zulässigen Anlagen getrennt festgesetzt werden. Die Festsetzungen hängen dabei von dem Abstand der Teilflächen zu der nächstgelegenen Wohnbebauung ab.

### 6.3 Maßgebliche Immissionsorte

(Siehe auch Karte 2)

Vorbelastungen durch Gewerbelärm liegen an den Wohngebäuden an der Holländischen Straße südlich des Westrings durch die Parkplätze und die Laderampe einen Nahversorgungszentrums vor. Das Mischgebiet nördlich der Wolfhager Straße besteht aus einer Nebeneinandergrenze von Wohnen und Gewerbe. Hier wird pauschal davon ausgegangen, dass die gewerblichen Nutzungen in dem Mischgebiet selbst die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits ausschöpfen. Dadurch ist für die bestehenden Betriebe der maximale Entwicklungsspielraum gegeben. Ebenso wird für das Mischgebiet an der Giessbergstraße angenommen, dass die Immissionsrichtwerte durch das bestehende Gewerbe südöstlich des Westrings schon ausgeschöpft werden. Ebenso wird für das Mischgebiet im östlichen Planbereich angenommen, dass die Betriebe im Mischgebiet die Immissionsrichtwerte selbst ausschöpfen.

Die heute schon im Plangebiet ansässigen Betriebe (Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Kfz-Werkstatt) werden nicht zur Vorbelastung gezählt sondern der Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zugeordnet.

An der Wohnbebauung an der Mombachstraße liegen keine relevanten Vorbelastungen durch Gewerbelärm vor. Maßgeblich für die Gliederung des Plangebietes sind aufgrund der empfindlichen Nutzungen das allgemeine Wohngebiet an der Mombachstraße und aufgrund der bestehenden Vorbelastungen das Mischgebiet an der Wolfhager Straße. Aufgrund des geringen Abstandes zum Plangebiet ist außerdem das östlich geplante Mischgebiet für die Zonierung des östlichen Plangebietes der maßgebliche Immissionsort. Die Mischgebiete an der Holländischen Straße und an der Giessbergstraße liegen deutlich weiter von dem Plangebiet entfernt und sind deshalb für die Zonierung nach Abstandserlass nicht die maßgeblichen Immissionsorte.

### 6.4 Methodik der Zonierung nach Abstandserlass NRW

Der Abstand zwischen dem Wohngebiet an der Mombachstraße zum Gewerbegebiet (nächstgelegene Teilfläche im Gewerbegebiet) beträgt zwischen 25 m (westlicher Rand) und 70 m (östlicher Rand). Zum Schutz eines allgemeinen Wohngebietes kann die Abstandsklasse gemäß Abstandserlass um eine Abstandsklasse verringert werden, da die Zonierungen nach Abstandserlass auf den Schutz von reinen Wohngebieten abzielen. Deshalb werden hier schon in einem Abstand von 50 m die Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) zugelassen. Bis zu einem Abstand von 50 m sind die Betriebe der Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen und nur die Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 50 m zum Wohngebiet Mombachstraße sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 100 m zum Wohngebiet Mombachstraße sind Betriebe der Abstandsklassen I-V unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse V (300 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig.

Der Abstand zwischen dem Mischgebiet an der Wolfhager Straße zum Gewerbegebiet (nächstgelegene Teilfläche im Gewerbegebiet) beträgt zwischen 20 m (östlicher Rand) und

**afi** Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See



50 m (westlicher Rand). Zum Schutz eines Mischgebietes kann die Abstandsklasse gemäß Abstandserlass um zwei Abstandsklassen verringert werden, da die Zonierungen nach Abstandserlass auf den Schutz von reinen Wohngebieten abzielen. Für das Mischgebiet wird aber angenommen, dass hier schon Vorbelastungen vorliegen, so dass die zulässigen Abstandsklassen nur um eine Abstandsklasse verringert werden. Deshalb werden hier schon ab einem Abstand von 50 m die Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) zugelassen. Bis zu einem Abstand von 50 m sind die Betriebe der Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen und nur die Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 50 m zum Mischgebiet Wolfhager Straße sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 100 m zum Mischgebiet Wolfhager Straße sind Betriebe der Abstandsklassen I-V unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse V (300 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig.

Zum Schutz des geplanten Mischgebietes wird die Abstandsklasse gemäß Abstandserlass um eine Abstandsklassen verringert, da die Zonierungen nach Abstandserlass auf den Schutz von reinen Wohngebieten abzielen, für das Mischgebiet aber angenommen wird, dass hier schon Vorbelastungen vorliegen. Deshalb werden hier schon ab einem Abstand von 50 m die Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) zugelassen. Bis zu einem Abstand von 50 m sind die Betriebe der Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen und nur die Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 50 m zum geplanten Mischgebiet sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 100 m zum geplanten Mischgebiet sind Betriebe der Abstandsklassen I-V unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse V (300 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig.

Bei der Beurteilung von Geruchsimmissionen wird für Mischgebiete die gleiche Anforderung an die zulässige Geruchshäufigkeit von 10 % gestellt wie an Wohngebiete. Würde das Plangebiet auf Grundlage dieser Anforderungen gegliedert, wären nur nicht wesentlich störende Betriebe in dem Plangebiet zulässig und die Betriebe der Abstandsklassen I bis VII unzulässig. Deshalb wird empfohlen, geruchsemittierende Betriebe im Plangebiet nur ausnahmsweise zuzulassen und die Gliederung des Plangebietes entsprechend der oben beschriebenen Kriterien vorzunehmen.

Für die in Karte 2 dargestellten Teilflächen des Bebauungsplanes werden die unzulässigen Anlagen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen entsprechend der oben aufgeführten Auswertung nach Abstandserlass NRW vorgeschlagen. Ausnahmsweise zugelassen werden können dabei Anlagen der nächsten niedrigeren Abstandsklasse, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten denen der zulässigen Anlagen entsprechen und dies durch Gutachten nachgewiesen wird.

## **6.5 Regelung für Störfallanlagen**

In der Seveso-II Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG geändert durch die Richtlinie 2003/105/EG der EU) ist in Artikel 12 zum Schutz von Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen und Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten eine Regelung zur Überwachung von der Ansiedlung gefordert. Aufgrund der geringen Abstände zu den benachbarten Wohnnutzungen sollten Störfallanlagen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

## 6.6 Festsetzungen im B-Plan zur Regelung von Immissionen aus Gewerbe- und Industrieanlagen

Für die in Karte 2 dargestellten Zonen schlage ich folgende Festsetzungen vor:

Ausschluss geruchsemitterender Betriebe und Anlagen

In dem Gewerbegebiet sind geruchsemitterende Betriebe und Anlagen unzulässig. Gem. § 31 (1) BauGB sind geruchsemitterende Betrieb und Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn durch emissionsmindernde Maßnahmen eine Belästigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bestätigung der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.

Ausschluss von Störfallanlagen

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, unzulässig.

Die Gliederung des Gebietes erfolgt auf Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 des Landes NRW.

### Abstandszone A

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis VII (lfd. Nr. 1 bis 221) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

### Abstandszone B

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 199) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

## Abstandszone C

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

## 7 Verkehrslärm Berechnungsmethodik Straßenverkehrslärm

Zur Beurteilung der Lärmsituation in der Umgebung von Straßen werden die Schallimmissionen für festgelegte Immissionsorte berechnet. Für diese Berechnung werden für die Straße die Verkehrsmengen (Kfz/h für die Tages- und die Nachtzeit), Lkw-Anteil, Straßenbelag und Steigung bestimmt. Aus diesen Daten werden die Schallemissionen für Verkehrslärm als Mittelungspegel  $L_{m,E}$  in 25 m Abstand von der Fahrstreifenmittellinie berechnet. Die zu bestimmende Größe beim Verkehrslärm ist der Beurteilungspegel am Tag (16 h Beurteilungszeit) und in der Nacht (8 h Beurteilungszeit). Mit den Schallemissionen, der vorliegenden Geländeform und den vorhandenen Hindernissen (z. B. Gebäude, Wände) erfolgt die Berechnung der Schallimmissionen auf der Grundlage der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen - RLS 90. Bei der Berechnung werden die eingegebenen Schallquellen in, im Verhältnis zum Abstand Schallquelle - Immissionsort ausreichend kleine Teilschallquellen zerlegt und die Teilimmissionen berechnet. Es wird die erste Reflexion der Schallwellen an den Reflexionsflächen (Hauswände, Mauern) berücksichtigt, die in einem Abstand von bis zu 30 m von den Schallquellen oder dem berechneten Aufpunkt oder Rasterpunkt liegen. Für reflektierende Gebäudefassaden wird ein Reflexionsverlust von 1 dB angesetzt. Die zweite Reflexion wird entsprechend der RLS 90 als pauschaler Zuschlag berücksichtigt. Die Gesamtimmissionen ergeben sich aus der energetischen Summe aller Teilschallquellen. Als Resultat ergeben sich Beurteilungspegel für die Tages- und die Nachtzeit. Die Berechnungen werden mit dem Programm LIMA Version 8.1 durchgeführt.

Die Straßenlärmissionen werden nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS 90 berechnet. Die Emissionsangabe entspricht einem äquivalenten Dauerschalldruckpegel in 25 m Entfernung von der Straßenmitte und 3,5 m Höhe bei freier Schallausbreitung. Zur Berechnung werden folgende Angaben benötigt:

M: stündliche Verkehrsstärke (berechnet aus dem DTV-Wert),  
 p: Lkw-Anteil,  
 $v_{Pkw}$ : zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw,  
 $v_{Lkw}$ : zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw,  
 Straßenbelag: Straßenbelag nach Auflistung in der RLS 90,  
 Reflektoren: Gliederung von Hausfassaden, Absorptionseigenschaften von anderen Hindernissen,

- l: Länge des zu berechnenden Teilstückes der Straße  
(wird von dem EDV-Programm intern bestimmt!),
- Stg.: Steigung eines Teilstückes der Straße  
(wird von dem EDV-Programm intern bestimmt!),
- RQ: Regelquerschnitt der Straße (wird zur Berechnung der Straße mit einer oder zwei emittierenden Linienschallquellen programmintern benötigt!).

Der Emissionspegel für ein Straßenteilstück nach RLS 90 ergibt sich aus:

$$L_{m,E} = L_{m^{25}} + D_v + D_{Str0} + D_{Stg} + D_E(dB(A))$$

mit

$$L_{m^{25}} = 37,3 + 10 \cdot \lg(M \cdot (1 + 0,082 \cdot p))$$

- M: stündliche Verkehrsstärke (berechnet aus dem DTV-Wert),
- p: Lkw-Anteil,
- D<sub>v</sub>: Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten,
- D<sub>Str0</sub>: Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen,
- D<sub>Stg</sub>: Korrektur für Steigung und Gefälle,
- D<sub>E</sub>: Korrektur zur Berücksichtigung der Absorptionseigenschaften von reflektierenden Flächen.

Die Beurteilungspegel ergeben sich aus der Pegeländerung durch:

- Abstand s
- Boden- und Meteorologiedämpfung D<sub>BM</sub>
- Hindernisse D<sub>B</sub>

$$L_{mi} = L_{m,E} + D_s + D_{BM} + D_B$$

$$\text{mit } D_s = 11,2 - 20 \cdot \lg(s) - s / 200$$

$$D_{BM} = (h_m / s) \cdot (34 + 600 / s) - 4,8 \leq 0$$

$$D_B = D_{refl} - D_z$$

$$\text{mit } D_{refl} = 4 \cdot h_{Beb} / w \leq 3,2$$

$$D_z = 10 \cdot \lg(3 + 80 \cdot K_w \cdot z)$$

$$\text{mit } z = A + B + C - s$$

$$K_w = \exp(-1/2000 \cdot \sqrt{\frac{A \cdot B \cdot s}{2 \cdot z}})$$

A; B, h<sub>Beb</sub>, h<sub>m</sub>, s, w, z: Abstände bzw. Höhen gemäß RLS 90

## 7.2 Berechnungsmethodik Schienenlärmemissionen

Die Angabe der Schienenlärmemissionen erfolgt wie beim Straßenverkehr als äquivalenter Dauerschalldruckpegel in 25 m Entfernung von der Schienentrassenmittellinie in 3,5 m Höhe über Grund. Der Emissionspegel wird anhand der Festlegungen der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen Schall 03 der Deutschen Bundesbahn berechnet. Zur Berechnung der Schallemissionen einer Schienentrasse werden folgende Angaben benötigt:

- Zuggattung die auf der Schiene fährt (Straßenbahn),
- Anzahl der Züge je Zuggattung für die Tages- und die Nachtzeit,
- durchschnittliche Länge der Züge je Zuggattung,
- zulässige Höchstgeschwindigkeit der Züge auf der Strecke,
- zulässige Fahrgeschwindigkeit der Züge je Zuggattung,
- Anteil der schiebgebremsten Wagen,
- Art der Fahrbahn (Fahrbahn in Straßen, Rasengleis, feste Fahrbahn, Schotterbett, Holzschwellen, Betonschwellen, ...),
- Brückenbauwerke,
- Gleisradien.

Mit den oben genannten Angaben kann der Emissionspegel eines Teilstückes einer Schiene berechnet werden:

$$L_{m,E} = 10 \cdot \lg \left( \sum_i 10^{0,1 \cdot (51 + D_{Fz} + D_D + D_l + D_v)} \right) + D_{Fb} + D_{Br} + D_{Bü} + D_{Ra}$$

$D_{Fz}$  : Pegeldifferenz durch unterschiedliche Fahrzeugart,

$D_D$  : Pegeldifferenz durch unterschiedliche Bremsenbauarten,

$D_l$  : Pegeldifferenz durch unterschiedliche Zuglängen,

$D_v$  : Pegeldifferenz durch unterschiedliche Geschwindigkeiten,

$D_{Fb}$  : Pegeldifferenz durch unterschiedliche Fahrbahnen,

$D_{Br}$  : Pegeldifferenz durch Brücken,

$D_{Bü}$  : Pegeldifferenz durch Bahnübergang,

$D_{Ra}$  : Pegeldifferenz durch Gleisbögen mit engen Radien.

Die Beurteilungspegel ergeben sich wie oben schon beschrieben aus der Pegeländerung durch:

- Abstand  $s$
- Boden- und Meteorologiedämpfung  $D_{BM}$
- Hindernisse  $D_B$

$$L_{ri} = L_{m,E,i} + 19,2 + \lg l_k + D_{l,i} + D_{s,i} + D_{L,i} + D_{BM,i} + D_{Korr,i} + S$$

mit  $l_k$  : Länge eines Gleisteilstückes (m)

$$D_l = 10 \cdot \lg (0,22 + 1,27 \sin^2 \delta_k)$$

mit  $\delta_k$  : Winkel zwischen Emissionsort und Gleisachse

$$D_s = 10 \cdot \lg (1 / (2\pi s_k^2))$$

$$D_L = -s_k / 200$$

$$D_{BM} = (h_m / s) \cdot (34 + 600 / s) - 4,8 \leq 0$$

$$D_{Korr} = D_e + D_B + D_G + D_{R,1} + D_{R,2}$$

mit  $D_e$  : Pegeldifferenz durch einen Schallschirm nach Schall03

$D_B$  : Pegeldifferenz durch eine abschirmende Häuserzeile nach Schall03

$D_G$  : Pegeldifferenz durch eine abschirmenden Wald nach Schall03

$D_{R,1}$  :Pegelzunahme durch einen parallel zum Gleis verlaufenden Reflektor nach Schall03

$D_B$  :Pegelzunahme durch zwei parallel zum Gleis verlaufende Reflektoren nach Schall03

## **7.3 Schallemissionen Verkehrslärm**

### **7.3.1 Straßenverkehrslärm**

Durch den Bebauungsplan Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ wird Baurecht für die Erschließungsstraßen im Plangebiet geschaffen. Für diese Straßen muss auf Grundlage der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV geprüft werden, ob die Geräuschimmissionen, die von diesen Straßen erzeugt werden, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV einhalten. Als Schallquellen für den Verkehrslärm für den Neubau der Erschließungsstraßen werden nur die neuen Erschließungsstraßen berücksichtigt.

Für die Untersuchungen der Lärmimmissionen im öffentlichen Straßennetz mit und ohne die Verkehre des Plangebietes Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ werden die Lärmimmissionen des Bestands-Falles 2010 mit dem Planungs-Fall „Unterstadtbahnhof“ verglichen. Die Kfz-Belastungen der Straßen wurden für den Bestands-Fall aus Verkehrsdaten der Stadt Kassel entommen. Auf diese Kfz-Zahlen wurden dann die für das Gewerbegebiet prognostizierten Kfz-Zahlen entsprechend hinzuaddiert.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde aus vergleichbaren Projekten abgeleitet. Dabei wird angenommen, dass ca. 4 ha der Fläche heute noch nicht gewerblich genutzt werden und bei zukünftiger Nutzung zusätzliche Verkehre erzeugen. Je ha Fläche werden dabei ca. 125 Pkw-Fahrten für Mitarbeiter und Kunden angesetzt. Damit ergibt sich für das Plangebiet eine zusätzliche Verkehrsmenge von ca. 500 Pkw-Fahrten je Tag. Die Lkw-Fahrten werden Pauschal mit ca. 30 % der Beschäftigten-Verkehre, entsprechend mit 70 Lkw-Fahrten / Tag angesetzt. Diese Zusatzverkehre werden zu je 50 % auf die Wolfhager Straße Richtung Westen und Osten verteilt.

### **7.3.2 Schienelärm**

Auf der Holländischen Straße östlich des Plangebietes liegt eine Gleistrasse der Stadtbahn in der Fahrbahn. Auf den Gleisen fahren die Stadtbahnlinien 1, 5 und 27. Die Daten der Streckenbelegungen wurden dem aktuellen Fahrplan entnommen.

Straßenname	Bemerkung	GAT	BI	RQ	DTV	Tag				Nacht					
						M Kfz/h	Lkw- Anteil %	v-Pkw km/h	v-Lkw km/h	Pegel Lm,E	M Kfz/h	Lkw- Anteil %	v-Pkw km/h	v-Lkw km/h	Pegel Lm,E
Erschließung V/15		G	1	1	570	34.2 *	12.3	50	50	51.74	6.27 *	12.3	50	50	44.37
Westring		G	1	1	3710	222.6 *	1.3	50	50	55.28	40.81 *	1.1	50	50	47.76
Holländische Str.		B	1	20.0	30065	1804 *	4.7	50	50	66.36	330.7 *	4.1	50	50	58.70
Mombachstraße		G	1	1	4967	298.0 *	4	50	50	58.20	54.64 *	3.5	50	50	50.57
Wolfhager Straße		B	1	13.0	20653	1239 *	4.3	50	50	64.53	227 *	3.6	50	50	56.81
Wolfhager Straße		B	1	13.0	20653	1239 *	4.3	50	50	64.53	227 *	3.6	50	50	56.81
Wolfhager Straße		B	1	13.0	20653	1239 *	4.3	50	50	64.53	227 *	3.6	50	50	56.81

Tabelle 7-1: Emissionskenngrößen Straßen, Planung, nach RLS90

Straßenname	Bemerkung	GAT	BI	RQ	DTV	Tag				Nacht					
						M Kfz/h	Lkw- Anteil %	v-Pkw km/h	v-Lkw km/h	Pegel Lm,E	M Kfz/h	Lkw- Anteil %	v-Pkw km/h	v-Lkw km/h	Pegel Lm,E
Westring		G	1	1	3710	222.6 *	1.3	50	50	55.28	40.81 *	1.1	50	50	47.76
Holländische Str.		B	1	20.0	30065	1804 *	4.7	50	50	66.36	330.7 *	4.1	50	50	58.70
Mombachstraße		G	1	1	4967	298.0 *	4	50	50	58.20	54.64 *	3.5	50	50	50.57
Wolfhager Straße		B	1	13.0	20368	1222 *	4.2	50	50	64.42	224.0	3.6	50	50	56.75
Wolfhager Straße		B	1	13.0	20368	1222 *	4.2	50	50	64.42	224.0	3.6	50	50	56.75
Wolfhager Straße		B	1	13.0	20368	1222 *	4.2	50	50	64.42	224.0	3.6	50	50	56.75

Erläuterung zu den Tabellen :

Kennzeichnung der Straßengattungen (Gat) sind:

A = Bundesautobahn

B = Bundesstraße

L, K, V = Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen

G = Gemeindestrassen

Klassen des Fahrbelages (BI) sind:

1 = nicht geriffelter Gussasphalt, Asphaltbeton, Splittmastixasphalt

2 = Betone oder geriffelte Gussasphalte

3 = Pflaster mit ebener Oberfläche

4 = sonstige Pflaster

- zusätzliche Fahrbeläge für Außerortsstraßen mit  $v > 60$  km/h, gem. Allg. Rundschreiben Straßenbau Nr. 14/1991 -

5 = Betone n. ZTV Beton 78 mit Stahlbesenstrich mit Längsglättler

6 = Betone n. ZTV Beton 78 ohne Stahlbesenstrich mit Längsglättler und Längsstrukturierung mit einem Jutetuch

7 = Asphaltbetone  $\leq 0/11$  und Splittmastixasphalte 0/8 und 0/11 ohne Abspaltung8 = offenerporige Asphaltdeckschichten, die im Neuzustand einen Hohlraumgehalt  $\geq 15\%$  aufweisen - mit Kornaufbau 0/119 = offenerporige Asphaltdeckschichten, die im Neuzustand einen Hohlraumgehalt  $\geq 15\%$  aufweisen - mit Kornaufbau 0/8

Besondere Kennzeichnungen sind:

\* = gewählte Voreinstellung gem. RLS90

V = vorgegebener Pegel ohne Berechnung

Tabelle 7-2: Emissionskenngrößen Straßen, Bestand, nach RLS90

Schallemissionen von Schienenwegen  
Berechnung nach Schall 03 (Ausgabe 1990)

Projekt: B-Plan Unterstadtbahnhof, Kassel  
Variante:

Gleisabschnitt: Holländische Straße je Fahrtrichtung

Der Emissionspegel ist der Mittelungspegel in 25 m Abstand und 3,5 m Höhe über der Schienenoberkante.

Zugart	Scheiben- bremsen- anteil <sup>1</sup> [%]	Anzahl Tag	Anzahl Nacht	Länge je Zug <sup>2</sup> [m]	Fahrge- schwindigkeit <sup>3</sup> [km/h]	Korrektur Fahrzeugart [dB]	Korrektur Scheibenbr.- Anteil [dB]	Korrektur Zuglänge Tag [dB]	Korrektur Nacht [dB]	Korrektur Geschwind. [dB]	Mittelungspege I Tag [dB]	Nacht [dB]
	p	n <sub>T</sub>	n <sub>N</sub>	l	v	D <sub>Fz</sub>	D <sub>D</sub>	D <sub>IT</sub>	D <sub>IN</sub>	D <sub>V</sub>	L <sub>m,e,T</sub>	L <sub>m,e,N</sub>
Straßenbahn	100	170	17	25	50	3	0,00	4,24	-2,75	-6,02	52,22	45,23
Emissionspegel L <sub>m, E</sub> des Gleisabschnittes (ohne Schienenbonus)												
											52,22	45,23

Weitere Korrekturen in Abhängigkeit von dem Gleisabschnitt	Zuschläge
Schienenbonus	-5,00
sonst. Zuschläge	5,00
Emissionspegel L <sub>m, E</sub> des Gleisabschnittes	
	52,22
Tabelle 7-3: Emissionsdaten Schienenverkehr Straßenbahn Holländische Straße	
	45,23



## **7.4 Schallimmissionen Verkehrslärm durch Straßenneubau Erschließungsstraße**

Durch den Neubau der Erschließungsstraße werden an den benachbarten Gebäuden an der Wolfhager Straße 53 mit Beurteilungspegel von 51 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts deutlich unterschritten. Schallschutzmaßnahmen durch den Straßenneubau sind nicht erforderlich.

## **7.5 Schallimmissionen Verkehrslärm im Plangebiet**

Am Rand des Plangebietes sind durch Verkehrslärm tagsüber Beurteilungspegel an der Mombachstraße von 65 dB(A), an der Wolfhager Straße von 70 dB(A), am Westring von 60 dB(A) und an der Holländischen Straße von 71 bis 74 dB(A) zu erwarten. Ab einem Abstand von ca. 80 m zur Fahrbahn der Holländischen Straße und von ca. 25 m zur Fahrbahn der Mombachstraße wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags unterschritten. In dem Gewerbegebiet wird ab einem Abstand von ca. 20 bis 30 m zur Fahrbahn der Wolfhager Straße der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags unterschritten. Die niedrigsten Beurteilungspegel liegen ca. in der Mitte des östlichen Teils des Plangebietes mit 54 dB(A) vor. Nachts liegen Beurteilungspegel an der Mombachstraße von 57 dB(A), an der Wolfhager Straße von 63-66 dB(A), am Westring von 55 dB(A) und an der Holländischen Straße von 64 bis 67 dB(A) vor. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete nachts von 50 dB wird nahezu im gesamten Mischgebiet überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts wird in einem Abstand von bis zu 30 bis 40 m von der Fahrbahn der Wolfhager Straße überschritten.

Teile des Plangebietes liegen in den Lärmpegelbereichen II – VI. Für diese schreibt die DIN 4109 ein Mindestschalldämmmaß von 30 - 45 dB für Büroräume und von 30 bis 50 dB für Wohnungen vor. Die Fassadenbereiche an der Holländischen Straße liegen in den Lärmpegelbereichen V und VI. Ab dem Lärmpegelbereich II sollten Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen werden.

## **7.6 Schallimmissionen Verkehrslärm im öffentlichen Straßennetz**

Durch das neue Plangebiet kommt es auf der Wolfhager Straße zu einer Verkehrszunahme und damit zu einer geringen Zunahme des Verkehrslärms tagsüber von 0,1 dB an den Gebäuden an dieser Straße. Am Gebäude Wolfhager Straße 53 steigt der Verkehrslärm von 69,4 auf 69,5 dB(A) tags und von 61,7 auf 61,8 dB(A) nachts an. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden schon im Bestand deutlich überschritten. Die Grenze, ab derer nach der Lärmschutzrichtlinie Straßenverkehr verkehrsrechtliche Maßnahmen geprüft werden können, von 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete wird auch mit dem Plangebiet unterschritten. Deshalb sind keine zusätzlichen Konflikte durch die Verkehrslärmzunahme von 0,1 dB im Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

## 8 Schlußfolgerung

Zusammenfassend sind nachfolgend die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schutz gegen Immissionen für den B-Plan Nr. V "Unterstadtbahnhof" aufgeführt:

**Ausschluss geruchsemittierender Betriebe und Anlagen**

In dem Gewerbegebiet sind geruchsemittierende Betriebe und Anlagen unzulässig. Gem. § 31 (1) BauGB sind geruchsemittierende Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn durch emissionsmindernde Maßnahmen eine Belästigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bestätigung der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.

**Ausschluss von Störfallanlagen**

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, unzulässig.

Die Gliederung des Gebietes erfolgt auf Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 des Landes NRW.

### **Abstandszone A**

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis VII (lfd. Nr. 1 bis 221) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

### **Abstandszone B**

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 199) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

## Abstandszone C

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

Durch den Neubau der Erschließungsstraße werden an den benachbarten Gebäuden an der Wolfhager Straße 53 mit Beurteilungspegel von 51 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts deutlich unterschritten. Schallschutzmaßnahmen durch den Straßenneubau sind nicht erforderlich.

Durch das neue Plangebiet kommt es auf der Wolfhager Straße zu einer Verkehrszunahme und damit zu einer geringen Zunahme des Verkehrslärms tagsüber von 0,1 dB an den Gebäuden an dieser Straße. Am Gebäude Wolfhager Straße 53 steigt der Verkehrslärm von 69,4 auf 69,5 dB(A) tags und von 61,7 auf 61,8 dB(A) nachts an. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden schon im Bestand deutlich überschritten. Die Grenze, ab derer nach der Lärmschutzrichtlinie Straßenverkehr verkehrsrechtliche Maßnahmen geprüft werden können, von 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete wird auch mit dem Plangebiet unterschritten. Deshalb sind keine zusätzlichen Konflikte durch die Verkehrslärmzunahme von 0,1 dB im Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

Teile des Plangebietes liegen in den Lärmpegelbereichen II – VI. Für diese schreibt die DIN 4109 ein Mindestschalldämmmaß von 30 - 45 dB für Büroräume und von 30 bis 50 dB für Wohnungen vor. Die Fassadenbereiche an der Holländischen Straße liegen in den Lärmpegelbereichen V und VI. Ab dem Lärmpegelbereich III sollten Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen werden.

Aus diesem Grund schlagen wir folgende Formulierung zur Aufnahme in den B-Plan vor:

### ***Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)***

*Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II bis IV die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau erreicht werden.*

*In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II bis IV sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen.*

**afi** Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See

Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Holländischen Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Holländischen Straße besteht. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Wolfhager Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Wolfhager Straße besteht.

#### **Hinweise:**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Das resultierende Schalldämm-Maß ist das in Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 aufgeführte erforderliche bewertete Schalldämm-Maß der gesamten Fassade eines Raumes erhöht oder gemindert um den Korrekturwert der Tabelle 9 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 für das Verhältnis von Raumfassadenfläche zu Raumgrundfläche. Das resultierende Schalldämm-Maß der Fassade muss am Bau im eingebauten Zustand erreicht werden. Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfordern nach Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße. Wenn durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, kann mit schalltechnischem Nachweis durch Gutachten und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Festsetzungen abgewichen werden.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel tags	Erforderlichen Schalldämm-Maße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten u. ä.	Büroräume <sup>1</sup> u. ä.
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

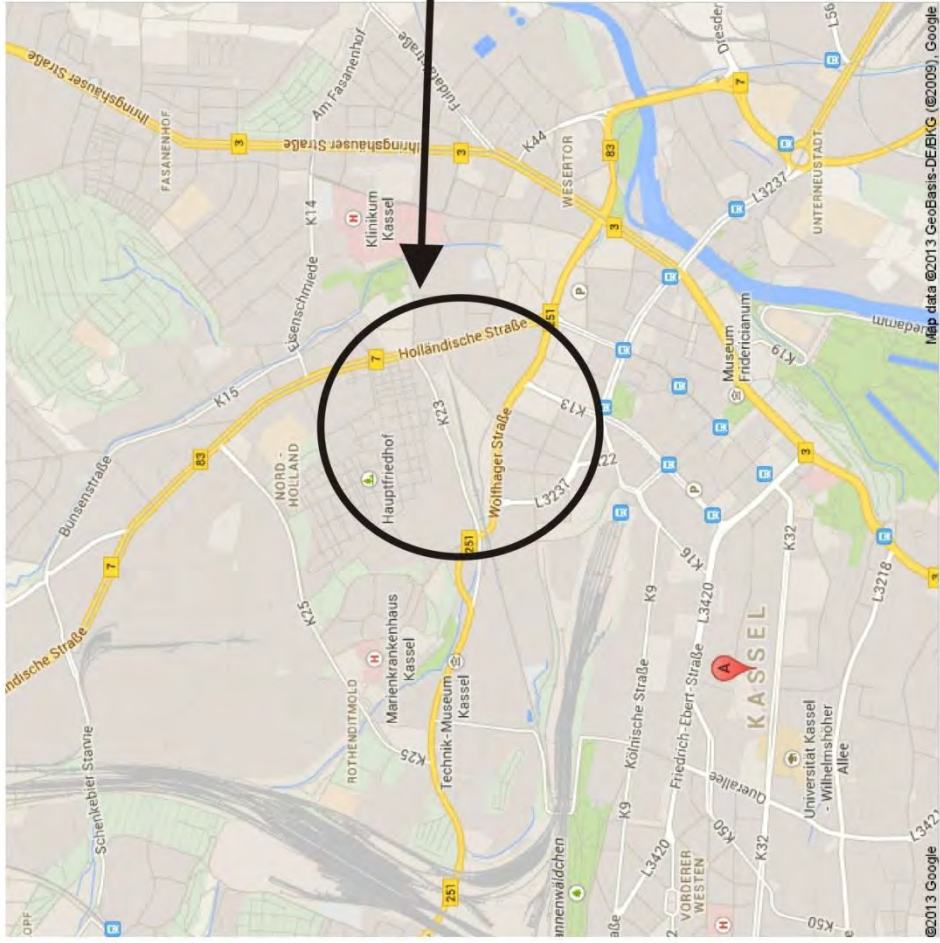
Quelle DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau; Anforderung und Nachweise“

Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter:

Die genannten DIN-Normblätter sind bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

# Karten

	 <p style="text-align: center;">Untersuchungsgebiet</p>
<p style="text-align: center;">Karte 1 28.10.2013</p>	
<p style="text-align: center;">Übersichtsplan</p>	<p>Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan V/15 „Unterstadtbahnhof“ in Kassel</p> <p>Auftraggeber:  <b>Stadt Kassel</b>  <b>Stadtplanung und Bauaufsicht</b>  <b>Obere Königsstraße 8</b>  <b>34117 Kassel</b></p> <p>Auftragnehmer:  <b>afi</b>          Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik          Kolpingstr. 6          45721 Haltern am See</p>







**Karte 3**  
28.10.2013

**Lageplan Erschließungsstraße  
und Immissionsorte  
Wölfhager Straße**

**Schalltechnische Untersuchung  
für den B-Plan V/15  
„Unterstadtbahnhof“ in Kassel**

Auftraggeber:

**Stadt Kassel  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel**

Auftragnehmer:

**afi**



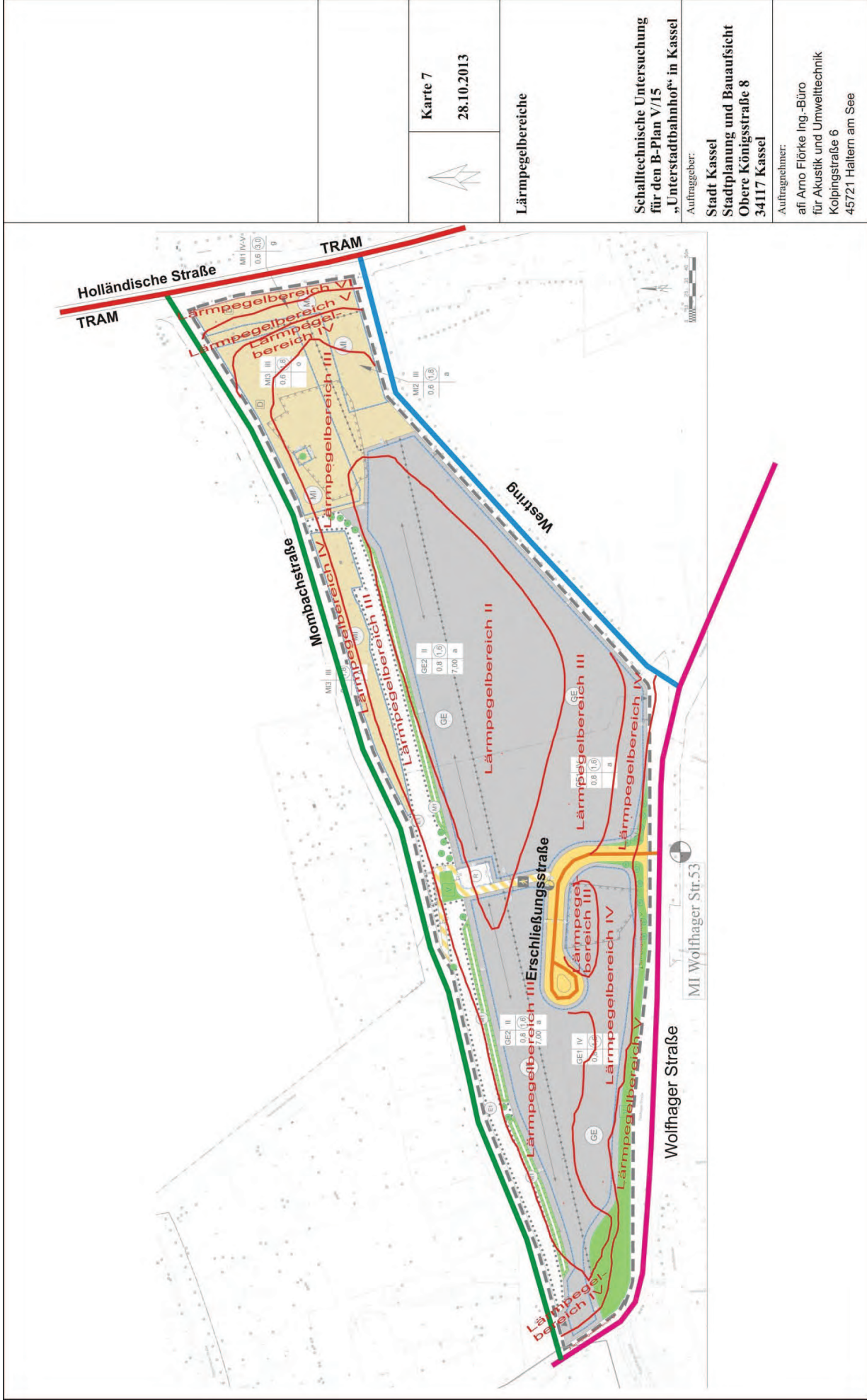












Karte 7  
28.10.2013

Lärmpegelbereiche

Schalltechnische Untersuchung  
für den B-Plan V/15  
„Unterstadtbahnhof“ in Kassel

Auftraggeber:

Stadt Kassel  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

Auftragnehmer:

afi Arno Flörke Ing.-Büro  
für Akustik und Umwelttechnik  
Kolpingstraße 6  
45721 Haltern am See

# **Anlage I**

## **Beurteilungspegel Neubau Erschließungsstraße**

LIMA\_7 Version: 8.11 Lizenznehmer: APT, Haltern am See

Auftrag VI6BImSc Datum 29/10/2013 Seite 1

Berechnung nach RLS 90, Mitwind

Aufpunktbezeichnung : I017 EG N -FAS - GEB.: WOLFHAGER 53  
Lage des Aufpunktes : Xi= 534.4099 km Yi= 5685.8634 km Zi= 162.73 m  
Tag Nacht  
Immission : 50.3 dB(A) 42.9 dB(A) -96.0 dB(A)

Table with columns: Ident, Emission, RQ, Anz./L./F.l, Lw,ges, Tag, Nacht, Korr., min., Sm, Formel, DI, Cmet, Drefl, Ds, DBM, DL, De, Ls, Tag, Nacht, DB, KEZ, Tag, Nacht, Im, (Ls+KEZ+KR), Tag, Nacht, DB(A)

Projekt: Straßenverkehr

Auftrag VI6BImSc Datum 29/10/2013 Seite 2

Berechnung nach RLS 90, Mitwind

Aufpunktbezeichnung : I017 1.OG N -FAS - GEB.: WOLFHAGER 53  
Lage des Aufpunktes : Xi= 534.4099 km Yi= 5685.8634 km Zi= 165.73 m  
Tag Nacht  
Immission : 50.9 dB(A) 43.5 dB(A) -96.0 dB(A)

Table with columns: Ident, Emission, RQ, Anz./L./F.l, Lw,ges, Tag, Nacht, Korr., min., Sm, Formel, DI, Cmet, Drefl, Ds, DBM, DL, De, Ls, Tag, Nacht, DB, KEZ, Tag, Nacht, Im, (Ls+KEZ+KR), Tag, Nacht, DB(A)

Projekt: Straßenverkehr

Auftrag VI6BImSc Datum 29/10/2013 Seite 3

Berechnung nach RLS 90, Mitwind

Aufpunktbezeichnung : I017 2.OG N -FAS - GEB.: WOLFHAGER 53  
Lage des Aufpunktes : Xi= 534.4099 km Yi= 5685.8634 km Zi= 168.73 m  
Tag Nacht  
Immission : 50.9 dB(A) 43.5 dB(A) -96.0 dB(A)

Table with columns: Ident, Emission, RQ, Anz./L./F.l, Lw,ges, Tag, Nacht, Korr., min., Sm, Formel, DI, Cmet, Drefl, Ds, DBM, DL, De, Ls, Tag, Nacht, DB, KEZ, Tag, Nacht, Im, (Ls+KEZ+KR), Tag, Nacht, DB(A)

# **Anlage II**

## **Beurteilungspegel Verkehrslärm Bestand**

Projekt: Straßenverkehr

LIMA\_7 Version: 8.11 Lizenznehmer: AFI, Haltern am See

Auftrag: B6640PIA

Datum: 29/10/2013

Seite: 1

Berechnung nach RLS 90, Mitwind

Aufpunktbezeichnung : I017 EG N -FAS. - GEB.: WOLFHAGER 53
Lage des Aufpunktes : X1= 534.4099 km Y1= 5685.8634 km Z1= 162.73 m

Immission : 69.4 dB(A) Tag 61.7 dB(A) Nacht -96.0 dB(A)

Table with columns: Emittent Name, Ident, Emission Tag/Nacht, RQ, Anz./L/FI, Lw\_ges Tag/Nacht, Formel, min. Sm, m, DI, DBM, DL, De, Ls, Zeitzuschläge, Lm

Projekt: Straßenverkehr

LIMA\_7 Version: 8.11 Lizenznehmer: AFI, Haltern am See

Auftrag: B6640PIA

Datum: 29/10/2013

Seite: 2

Berechnung nach RLS 90, Mitwind

Aufpunktbezeichnung : I017 I.00 N -FAS. - GEB.: WOLFHAGER 53
Lage des Aufpunktes : X1= 534.4099 km Y1= 5685.8634 km Z1= 165.73 m

Immission : 69.1 dB(A) Tag 61.4 dB(A) Nacht -96.0 dB(A)

Table with columns: Emittent Name, Ident, Emission Tag/Nacht, RQ, Anz./L/FI, Lw\_ges Tag/Nacht, Formel, min. Sm, m, DI, DBM, DL, De, Ls, Zeitzuschläge, Lm



Projekt: Straßenverkehr

Auftrag: B6640Pla Datum: 29/10/2013 Seite: 3

Berechnung nach RLS 90, Mitwind

Aufpunktbezeichnung : I017 2.006 N -FRS. - GBB.: WOLFHAGER 53 <ID>-
Lage des Aufpunktes : X= 534.4099 Km Y= 5685.8634 Km Z= 166.73 m
Tag : 68.5 dB(A) Nacht : 60.8 dB(A) Immission : 68.5 dB(A) -96.0 dB(A)

Table with columns: Emittent Name, Ident, Emission (Tag, Nacht), RQ, Anz./L/F1, Lw\_ges (Tag, Nacht), Korr., min. Sm, DI, Cmet, mittlere Werte für (Drefl, Ds, DBM, DL, De, Ls, Tag, Nacht), Zeitzuschläge (KZ, Tag, Nacht), KR, Tag, Nacht, Lm (Ls+KZ+KR), Tag, Nacht.

# **Anlage III**

## **Beurteilungspegel Verkehrslärm Planung**

Projekt: Straßenverkehr

LIMA\_7 Version: 8.111 Lizenznehmer: AFI, Haltern am See

Auftrag: B6640PIA

Datum: 29/10/2013

Seite: 1

Berechnung nach RLS 90, Mitwind

Aufpunktbezeichnung : I017 EG N -FAS. - GBB.: WOLFHAGER 53
Lage des Aufpunktes : XI= 534.4099 km YI= 5685.8634 km ZI= 162.73 m

Immission : 69.5 dB(A) Tag 61.8 dB(A) Nacht -96.0 dB(A)

Table with columns: Emittent Name, Emission Tag/Nacht, RQ, Anz./L/F/I, Lw\_ges Tag/Nacht, Formel, min. Sm, K0, DI, Cmet, Drefl, Ds, DBM, DL, De, Ls, Zeitzuschläge, Lm. Contains 18 rows of noise data for various streets.

Projekt: Straßenverkehr

Datum: 29/10/2013

Auftrag: B6640PIA

Seite: 2

Berechnung nach RLS 90, Mitwind

Aufpunktbezeichnung : I017 1.006 N -FAS. - GBB.: WOLFHAGER 53
Lage des Aufpunktes : XI= 534.4099 km YI= 5685.8634 km ZI= 162.73 m

Immission : 69.2 dB(A) Tag 61.5 dB(A) Nacht -96.0 dB(A)

Table with columns: Emittent Name, Emission Tag/Nacht, RQ, Anz./L/F/I, Lw\_ges Tag/Nacht, Formel, min. Sm, K0, DI, Cmet, Drefl, Ds, DBM, DL, De, Ls, Zeitzuschläge, Lm. Contains 18 rows of noise data for various streets.





**Kassel** documenta Stadt

Umwelt- und  
Gartenamt

**Fachbeitrag Grün und Umwelt zum  
Bebauungsplan V/15 Unterstadtbahnhof**

Stand: November 2013

Im Auftrag und mit Beiträgen des

**Magistrat der Stadt Kassel**  
Umwelt- und Gartenamt

**Bearbeiter:**

Dipl. Ing. Erwin Lamm  
Hermann-Mattern-Straße 9  
34134 Kassel  
Tel./Fax: 0561 – 40 22 20  
ErwinLamm@web.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Anlass, Inhalte und Ziele der Planung.....	1
1.2 Lage und Größe des Plangebiets.....	1
1.3 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen.....	2
1.3.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.3.2 Fachplanerische Vorgaben.....	2
1.3.2.1 Regionalplan und Umweltbericht zum Regionalplan.....	2
1.3.2.2 Landschaftsrahmenplan.....	2
1.3.2.3 Flächennutzungsplan und Umweltbericht zum FNP.....	2
1.3.2.4 Landschaftsplan.....	3
1.3.2.5 Luftreinhalteplanung.....	4
1.3.2.6 Lärminderungsplanung.....	4
1.3.2.7 Integriertes Klimaschutzkonzept Kassel (iKKK).....	4
1.3.3 Schutzgebiete.....	5
1.3.3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	5
1.3.3.2 Schutzgebiete nach Wasserrecht.....	5
1.3.3.3 Denkmalschutz.....	6
<b>2. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands</b> .....	<b>7</b>
2.1 Landschaftsgeschichte und derzeitige Flächennutzungen.....	7
2.2 Schutzgüter.....	9
2.2.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume.....	9
2.2.1.1 Naturraum.....	9
2.2.1.2 Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen.....	9
2.2.1.3 Tiere.....	12
2.2.1.4 Zusammenfassende Bewertung.....	13
2.2.2 Boden.....	14
2.2.2.1 Gesteine.....	14
2.2.2.2 Relief.....	14
2.2.2.3 Bodenarten, Bodenfruchtbarkeit.....	15
2.2.2.4 Bodenbelastungen.....	15
2.2.2.5 Zusammenfassende Bewertung.....	16
2.2.3 Wasser.....	18
2.2.3.1 Fließgewässer.....	18
2.2.3.2 Grundwasser.....	18
2.2.4 Klima, Immissionen.....	19
2.2.4.1 Klimaökologische Situation.....	19
2.2.4.2 Immissionen.....	20
2.2.4.3 Zusammenfassende Bewertung.....	22
2.2.5 Erneuerbare Energien.....	22
2.2.6 Landschafts-/ Stadtbild, freiraumbezogene Erholung.....	22
2.2.6.1 Landschafts-/ Stadtbild.....	22
2.2.6.2 Freiraumbezogene Erholung / Grünflächenversorgung.....	23
2.2.6.3 Zusammenfassende Bewertung.....	25
2.2.7 Kulturgüter.....	25
2.3 Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung.....	26



<b>3. Zielkonzept .....</b>	<b>26</b>
<b>4. Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>27</b>
4.1 Pflanzen und Tiere.....	27
4.1.1 Auswirkungen auf die vorhandene Biotopsituation .....	27
4.1.2 Auswirkungen auf Tiere.....	28
4.1.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung .....	28
4.2 Boden .....	29
4.3 Wasser .....	30
4.4 Klima, Immissionen .....	30
4.4.1 Lokalklima.....	30
4.4.2 Immissionen.....	30
4.5 Landschaftsbild, freiraumbezogene Erholung .....	31
<b>5. Maßnahmen .....</b>	<b>32</b>
5.1 Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen .....	32
5.2 Ausgleichsmaßnahmen, Entwicklungsmaßnahmen.....	34
5.3 Bilanz .....	35
<b>6. Planungsalternativen.....</b>	<b>38</b>
<b>7. Umsetzung der Maßnahmen, Kosten .....</b>	<b>40</b>
<b>8. Zusammenfassung .....</b>	<b>40</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Luftbildübersicht des Plangebiets .....	1
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	3
Abbildung 3: Stadtplan von 1835 .....	7
Abbildung 4: Stadtplan von 1878.....	8
Abbildung 5: Stadtplan von 1902.....	8
Abbildung 6: Stadtplan von 1943.....	8
Abbildung 7: Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen.....	13
Abbildung 8: Geologische Karte .....	14
Abbildung 9: Boden, Bodenbelastungen .....	17
Abbildung 10: Klimafunktionen (ZRK, 2009).....	19
Abbildung 11: Verkehrsbelastung (Zählwerte 2004).....	21
Abbildung 12: Grünflächen und Einwohnerverteilung im Umfeld des Plangebiets .....	23
Abbildung 13: Fahrradverbindungen .....	25
Abbildung 14: Abstandszonen (Karte 2 des Lärmgutachtens, afi, 2013).....	33
Abbildung 15: Lärmpegelbereiche (Karte 7 des Lärmgutachtens, afi, 2013) .....	33
Abbildung 16: Varianten .....	39

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1: Flächennutzungen im Plangebiet .....	9
Tabelle 2: Ermittlung der Neuversiegelung.....	29
Tabelle 3: Rechtlich zulässige Nutzungen vor Aufstellung des Bebauungsplans.....	35
Tabelle 4: Zulässige Nutzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans .....	36
Tabelle 5: Biotopwertbilanz .....	37
Tabelle 6: Variantenvergleich .....	38
Tabelle 7: Kostenschätzung .....	40

## **PLANVERZEICHNIS**

Plan Nr. 1: Bestandsplan / Biotop- und Nutzungstypen, Maßstab 1 : 2.000
Plan Nr. 2: Bestandsplan / Rechtliche Situation, Maßstab 1 : 2.000
Plan Nr. 3: Zielkonzept, Maßstab 1 : 2.000
Plan Nr. 4: Varianten, Maßstab 1 : 2.000
Plan Nr. 5: Grünordnung, Maßstab 1 : 2.000



# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass, Inhalte und Ziele der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 07. Februar 2011 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich des ehemaligen Unterstadtbahnhofs beschlossen. Ziel und Zweck der Planung ist es, nach der eisenbahnrechtlichen Entwidmung des nicht mehr für Bahnzwecke genutzten Güterbahnhofs sowie für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung mit gemischten Nutzungen zu schaffen.

## 1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet ist begrenzt durch die Mombachstraße im Norden, die Holländische Straße im Osten, den Westring und die Wolfhager Straße im Süden und Westen und umfasst insgesamt 11,42 ha.

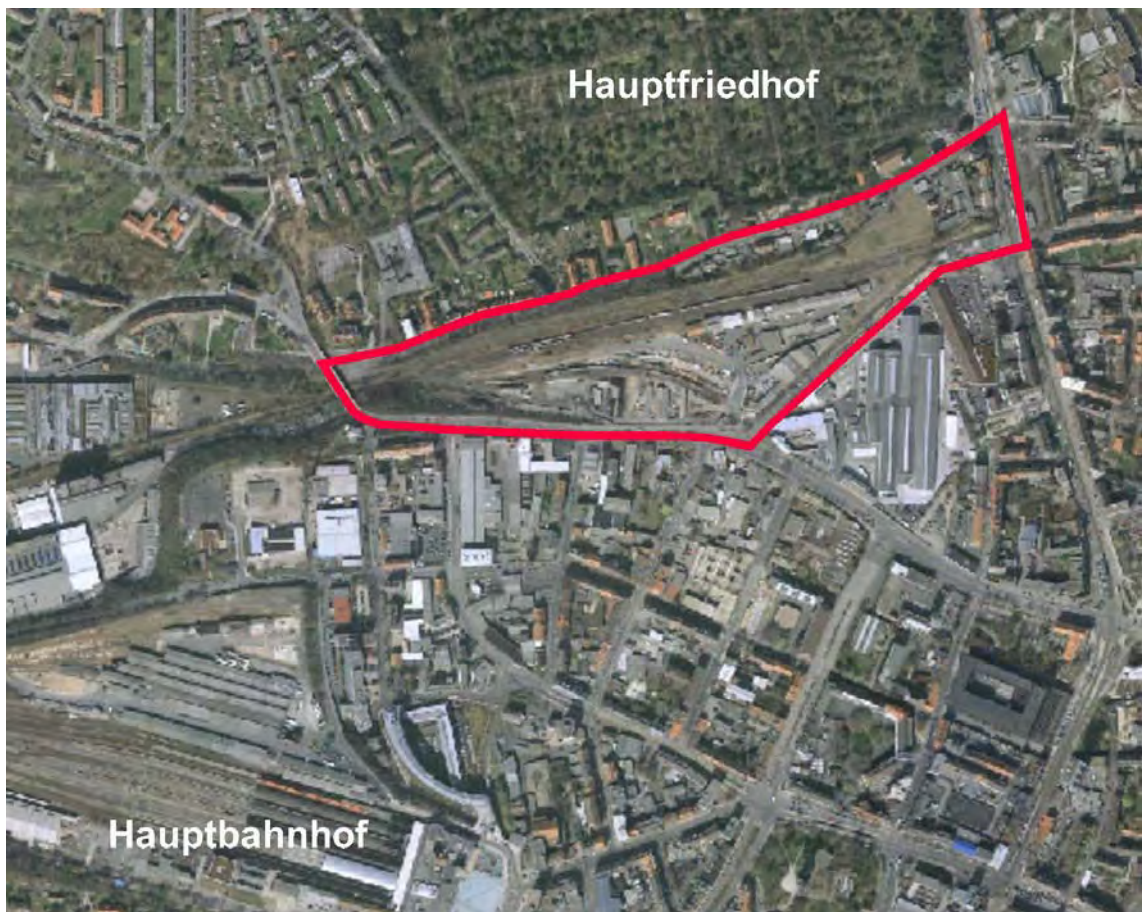


Abbildung 1: Luftbildübersicht des Plangebiets

(Ausschnitt aus dem Luftbild der Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, 2009)

## **1.3 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen**

### **1.3.1 Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – insbesondere des Naturschutzes und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes – zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 und 7 BauGB). Außerdem ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan V/15 „Unterstadtbahnhof“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Voraussetzung dafür ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung insgesamt weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt (hier: 69.000 m<sup>2</sup>), und dass auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe bis 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da im Bebauungsplan V/15 „Unterstadtbahnhof“ ca. 69.000 m<sup>2</sup> Grundfläche ermöglicht werden, muss eine Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung erfolgen. Grundlage dafür ist die schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung des Fachbeitrags ‚Grün und Umwelt‘.

### **1.3.2 Fachplanerische Vorgaben**

#### **1.3.2.1 Regionalplan und Umweltbericht zum Regionalplan**

Der Regionalplan Nordhessen<sup>1</sup> weist den Bereich des Unterstadtbahnhofs als ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand‘ aus. Da das Gebiet als bestehende Siedlungsfläche dargestellt ist, trifft der Umweltbericht<sup>2</sup> zum Regionalplan (2009) für diesen Bereich keine Aussagen.

#### **1.3.2.2 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Nordhessen (RP Kassel, 2000) trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Der nördlich angrenzende Hauptfriedhof ist als Landschaftsschutzgebiet und ‚Schutz- und Entwicklungsfläche im Siedlungsbereich‘ dargestellt.

#### **1.3.2.3 Flächennutzungsplan und Umweltbericht zum FNP**

Im Flächennutzungsplan<sup>3</sup> (s. Planausschnitt folgende Seite) ist fast das gesamte Plangebiet als Bahnanlage dargestellt. Lediglich die vorhandene Bebauung an der Holländischen Straße und auf der Südseite der Mombachstraße ist als Mischgebiet ausgewiesen. Im südwestlichen Teil des Gebiets ist eine Straßentrasse dargestellt, die von der Wolfha-

---

<sup>1</sup> Regierungspräsidium Kassel (2009): Regionalplan Nordhessen

<sup>2</sup> Regierungspräsidium Kassel (2009): Umweltbericht zum Regionalplan Nordhessen

<sup>3</sup> Zweckverband Raum Kassel (2007): Flächennutzungsplan

ger Straße abzweigend auf dem Anschlussgleis des Unterstadtbahnhofs als südliche Umgehungsstraße für Rothenditmold geplant ist. Am Südwestrand des Plangebiets ist die Sicherung einer Straßenbahntrasse von der Ernst-Reuter-Straße bis zur Mombachstraße nachrichtlich übernommen.

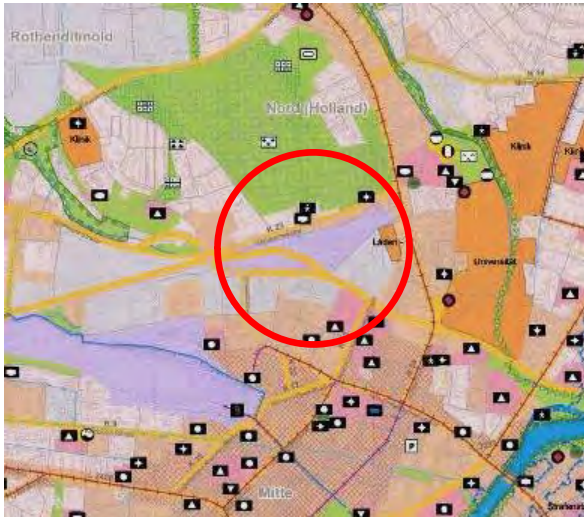


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan<sup>4</sup> wird als einziges Vorhaben im Umfeld des Plangebiets die geplante südliche Umgehungsstraße von Rothenditmold behandelt. Die dort genannten Auswirkungen beziehen sich im Wesentlichen auf den westlichen Abschnitt außerhalb des Plangebiets:

*„Beeinträchtigung der randlich liegenden Biotopkomplexe sowie der noch vereinzelt vorkommenden Wohnbebauung. Erhebliche Beeinträchtigung voraussichtlich durch Beseitigung des Teiches.“*

Zur Vermeidung und zum Ausgleich werden vor allem folgende Maßnahmen empfohlen:

*„Ausgleich entsprechend des Leitbildes<sup>5</sup>, z.B. Wiederbegrünung der Straße sowie Maßnahmen am technisch ausgebauten Angersbach (eventuell Verlegung)“*

#### **1.3.2.4 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan<sup>6</sup> stellt den Gehölzbewuchs auf den Böschungen entlang der Mombachstraße und an der Wolfhager Straße sowie die Alleebäume am Westring und östlich der Brücke der Wolfhager Straße über die Mombachstraße als schutzwürdige Bestände dar. Folgende Ziele und Maßnahmen werden für das Plangebiet genannt:

<sup>4</sup> Zweckverband Raum Kassel (2008): Umweltbericht zum Flächennutzungsplan des ZRK

<sup>5</sup> s. folgendes Kap. 1.3.2.4 Landschaftsplan

<sup>6</sup> Zweckverband Raum Kassel (2007): Landschaftsplan (Beschluss der Versammlung vom 04.07.2007)

- „Stärkere Durchgrünung des Bereichs. Schutz und Weiterentwicklung vorhandener älterer Gehölzbestände als klimatische Ausgleichsflächen, spezifische Freiraum- und Verbindungselemente / Trittsteinbiotope
- Erhaltung / Schaffung / Gestaltung zusätzlicher öffentlich nutzbarer Freiräume / Grünflächen, orientiert an einem Gesamtkonzept zur Entwicklung eines stadtteilübergreifenden Freiraumsystems.
- Verbesserung der Durchlässigkeit des Bereichs, insbesondere Herstellung öffentlicher Wegeverbindungen zwischen Mombachstraße und Wolfhager Straße / Westring und eingebunden in ein zu entwickelndes Fuß-/ Radwegenetz im Bereich Bahnhofsumfeld / Rothenditmold / südliche Nordstadt.
- Freihaltung der für den Luftaustausch und klimatischen Ausgleich im südwestlichen Teil der Nordstadt bedeutenden Kaltluftbahnen im Bereich der Gleisanlagen.“

Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen genannt:

- Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Mombachstraße
- Erhalt / Sicherung vorhandener Gehölzbestände im Hangbereich entlang der Mombachstraße und der Wolfhager Straße als klimatische Ausgleichsflächen, spezifische Freiraum- und Verbindungselemente / Trittsteinbiotope. Ausweisung als Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (Maßnahmenflächen Nr. 10 122 und 10 123)

#### **1.3.2.5 Luftreinhalteplanung**

Die erste Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel beschreibt die Entwicklung der Schadstoffkonzentrationen im Ballungsraum Kassel, legt die Maßnahmen zur Verminderung der Luftschadstoffe fest und gibt einen Ausblick auf die voraussichtliche Wirkung der Minderungsmaßnahmen auf die lufthygienische Situation.

Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

#### **1.3.2.6 Lärminderungsplanung**

In der ersten Stufe der Lärminderungsplanung sind Lärmkarten für Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 6 Mio. Kfz / Jahr und Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 60.000 Zügen / Jahr vom Land Hessen erstellt worden. Aufbauend auf diesen strategischen Lärmkarten wurde vom Regierungspräsidium Kassel gemäß § 47 d BImSchG ein Lärmaktionsplan erstellt. Kernstück des Lärmaktionsplanes ist neben der Beschreibung der Lärmbelastungssituation die Benennung von Maßnahmen zur Lärminderung.

#### **1.3.2.7 Integriertes Klimaschutzkonzept Kassel (iKKK)**

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel ist im November 2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Ein Handlungsfeld dazu ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-,

Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

### **1.3.3 Schutzgebiete**

#### **1.3.3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (§§ 23 bis 29 BNatSchG) ausgewiesen.

Im gesamten Gebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel<sup>7</sup>, die Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm und Nadelbäume ab einem Stammumfang von 100 cm (gemessen in 1 m Höhe) schützt.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag<sup>8</sup> zum Rückbau der Bahnanlagen wurden auf einer Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> im mittleren Teil des Plangebiets südlich der Mombachstraße naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Diese Fläche soll dauerhaft als Lebensraum für Wildbienenarten erhalten bzw. entwickelt werden:

- Dauerhafter Erhalt bzw. Neuanlage von vegetationsfreien bis vegetationsarmen Bodenflächen mit Sand oder Feinerde als Neststandort für bodenbrütende Wildbienen (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Aufstellen von Totholz für oberirdisch nistende Arten
- Dauerhafter Erhalt oder Anlage von Nahrungsflächen mit Blütenpflanzen (Ruderalvegetation) ca. 30 x 100 m bzw. 3.000 m<sup>2</sup>

#### **1.3.3.2 Schutzgebiete nach Wasserrecht**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Heilquellenschutzgebiet) festgesetzt.

Am Nordrand des Plangebiets verläuft der Döllbach, der im Bereich der Mombachstraße bis zur Mündung in die Ahna verrohrt ist. Für alle natürlichen Gewässer gelten gemäß § 6 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgende allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung:

- „(1) Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,
1. ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften,
  2. Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen,

---

<sup>7</sup> Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der Fassung vom 20.06.2008

<sup>8</sup> Dr. Kübler GmbH (2011): Flächenfreisetzung im Bf. Kassel-Unterstadt - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag; im Auftrag der DB Netz AG NL Mitte



.....

*(2) Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.“*

### **1.3.3.3 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zwei denkmalgeschützte Gebäude (in der östlichen Mombachstraße und in der Holländischen Straße vorhanden. Im Nahbereich außerhalb sind auf der Südseite der Wolfhager Straße zwischen der Ernst-Reuter-Straße und dem Westring sowie auf der Nordseite der Mombachstraße (Südwestecke des Hauptfriedhofs) Gebäudeensembles vorhanden, die als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegen.

## 2. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

### 2.1 Landschaftsgeschichte und derzeitige Flächennutzungen

Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts war der Bereich nördlich / nordwestlich der Kassler Altstadt landwirtschaftlich bzw. als Gärten / Obstbaumwiesen genutzt. Das heutige Hauptstraßennetz ist bereits in ähnlicher Trassierung erkennbar: Die Wolfhager Straße vom Holländischen Platz über Rothenditmold Richtung Westen / Nordwesten, die Holländische und die Ihringshäuser Straße nach Norden. Der Döllbach / Mombach ist als offener leicht mäandrierender Bachlauf erkennbar.

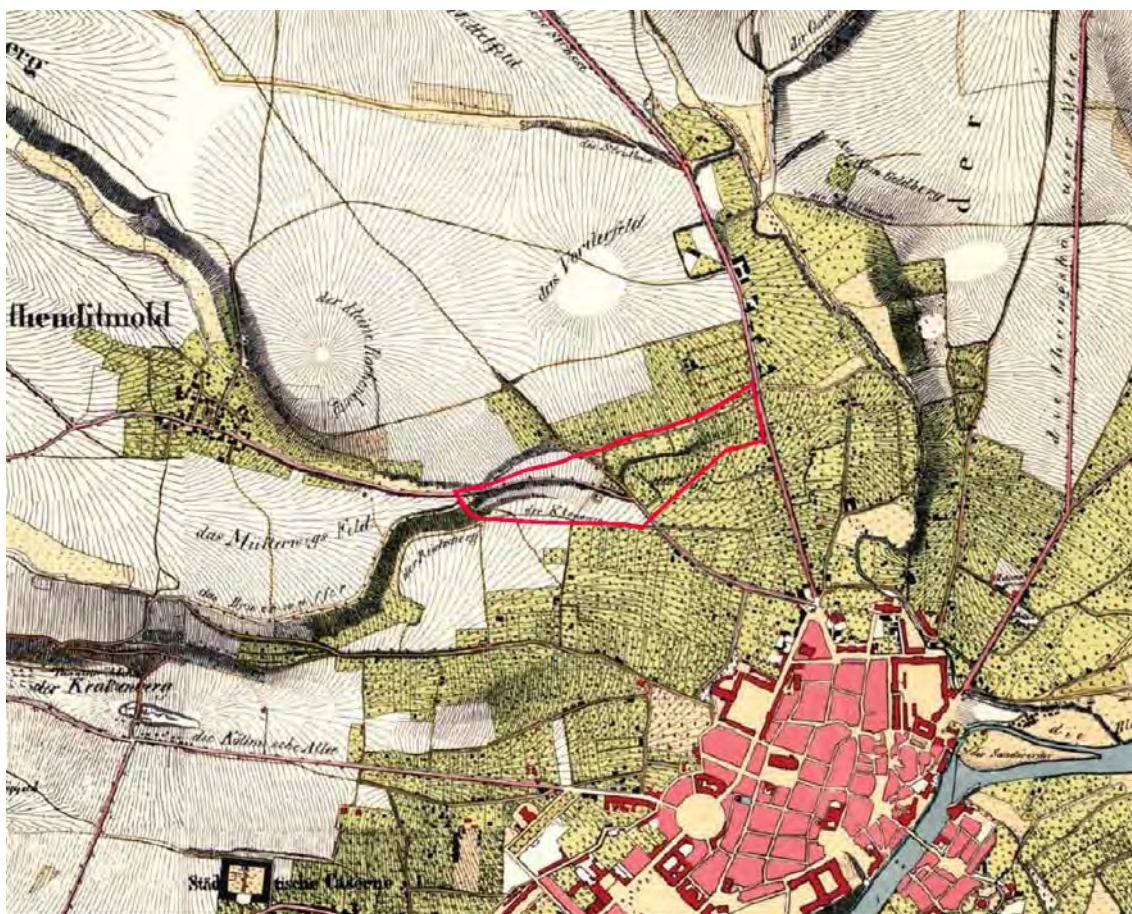


Abbildung 3: Stadtplan von 1835 <sup>9</sup>

Mit dem Bau des Eisenbahnnetzes und der Anlage des Hauptbahnhofs sowie des Unterstadtbahnhofs in der Mitte des 19. Jahrhunderts wurde eine schnelle Veränderung und industrielle Entwicklung ausgelöst. Auf dem folgenden Stadtplanausschnitt von 1879 sind der Hauptbahnhof und der Unterstadtbahnhof bereits in ihrer vollen Ausdehnung dargestellt. Die Bebauung rund um die Kasseler Altstadt hat sich deutlich in alle Richtungen ausgedehnt. Zwischen Kassel und Rothenditmold beginnt die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbe. Geplante Stadterweiterungen in diesem Bereich sind bereits als Pla-

<sup>9</sup> Stadt Kassel / Amt für Vermessung und Geoinformation: CD ‚Historisches Kassel 1‘, Ausschnitt aus der ‚Plan der Gegend von Kassel‘, aufgenommen 1835–1840



nung angedeutet. Östlich von Rothenditmold wurde mit der Anlage des Hauptfriedhofs begonnen.

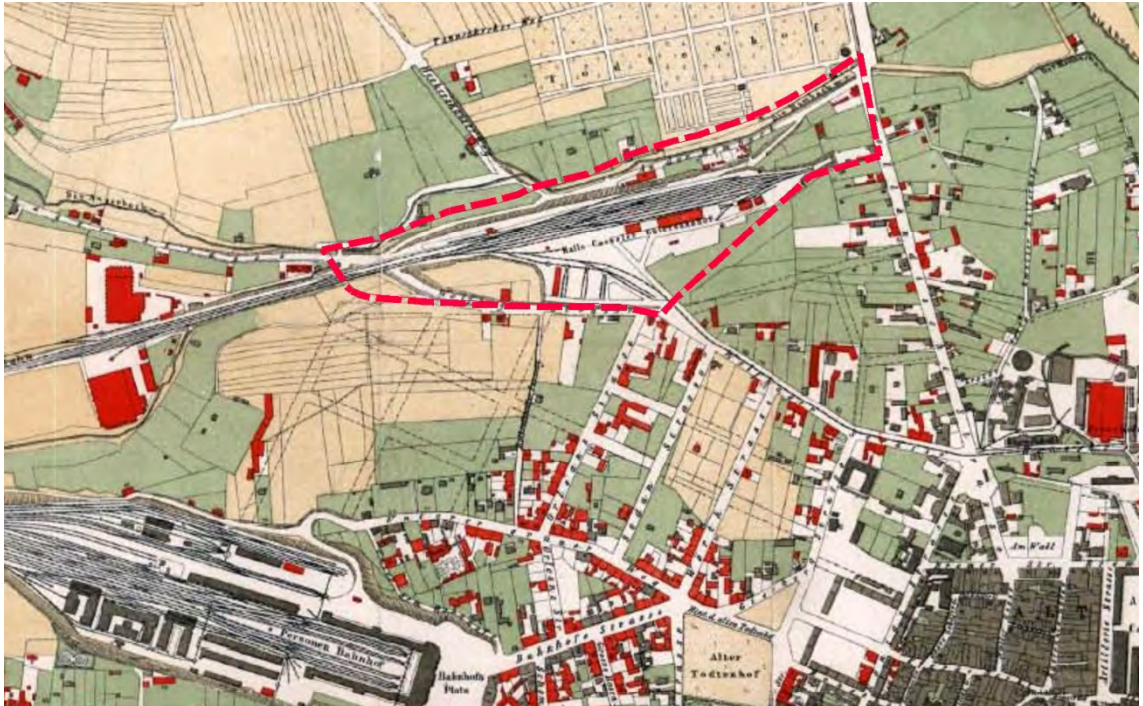
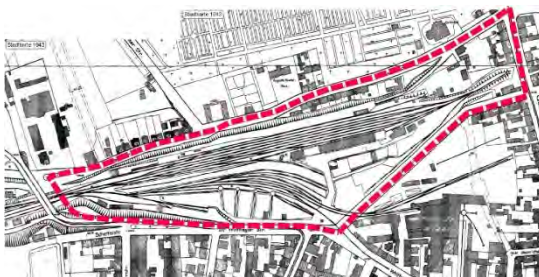


Abbildung 4: Stadtplan von 1878<sup>10</sup>

Abbildung 5: Stadtplan von 1902



Abbildung 6: Stadtplan von 1943



Auf dem Stadtplanausschnitt von 1902 ist der Bereich um den Unterstadtbahnhof bereits fast vollständig bebaut. Der Mombach verläuft in einem geradlinigen offenen Bett parallel zur Mombachstraße. In der Holländischen Straße und in der Erzberger Straße (damals Orléanstraße) / Wolfhager Straße wurden Straßenbahnlinien gebaut (rote Linien im Plan).

Im Stadtplanausschnitt von 1943 ist erkennbar, dass die Mombachstraße ausgebaut / verbreitert und der Mombach verrohrt wurde.

<sup>10</sup> Stadt Kassel / Amt für Vermessung und Geoinformation: Ausschnitt aus dem ‚Plan von Kassel‘, 1879; aus: CD ‚Historisches Kassel 1‘

Gegenwärtig verteilen sich die Nutzungen im Untersuchungsgebiet wie folgt:  
(s. auch Darstellung im Bestandsplan)

Tabelle 1: Flächennutzungen im Plangebiet

Flächennutzungen im Plangebiet	ha	%
Vegetationsfreie Flächen	5,46	47,8
<i>Gebäude</i>	1,41	12,3
<i>Versiegelte Flächen (Verkehrs-, Hof- und Lagerflächen)</i>	3,74	32,8
<i>Teilversiegelte Flächen</i>	0,31	2,7
Brach- und Ruderalflächen	4,33	37,9
<i>Einjährige, niederwüchsige Ruderalvegetation</i>	3,27	28,6
<i>Mehrjährige hochwüchsige Ruderalvegetation</i>	1,06	9,3
Gärtnerisch genutzte Flächen	0,33	2,9
<i>Gärtnerisch genutzte Flächen</i>	0,33	2,9
Gehölzflächen	1,30	11,4
<i>Großflächige Gehölzbestände</i>	1,21	10,6
<i>Naturnahe Strauchbestände</i>	0,09	0,8
Summe	11,42	100,0

## 2.2 Schutzgüter

### 2.2.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

#### 2.2.1.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der naturräumlichen Haupteinheit ‚Kasseler Becken‘ im Bereich der von Löss bedeckten Senke des Döllbachtals (s. auch Ausschnitt der Geologischen Karte in Kap. 2.2.2.1), die von einem Höhenrücken des Oberen Buntsandsteins (Rothenberg) im Norden und einem Muschelkalk-Höhenrücken (Kratzenberg) im Süden begrenzt wird. Bei Ausbleiben der Nutzung würde sich auf den Lössstandorten als potenzielle natürliche Vegetation Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald entwickeln.

#### 2.2.1.2 Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen

(s. Bestandsplan im Anhang)

Das Plangebiet wird derzeit zu etwas mehr als der Hälfte von Siedlungs- und Verkehrsflächen eingenommen, die übrigen Flächen sind von Vegetation unterschiedlicher Ausprägung bestimmt.

#### Flächenhafte Gehölzbestände

Die Böschungflächen entlang des Nordrandes des Plangebiets (Mombachstraße) und am Südwestrand (Wolfhager Straße) sind mit großflächigen Laubgehölzbeständen bewachsen (Eschen, Ahorn, Birken, Robinien, Weißdorn, Wildrosen u.a.).





links: Gehölzbestände südlich der Mombachstraße, Blick nach Osten

rechts: Blick von der Brücke der Wolfhager Straße über die Gleisanlagen

### Einzelbäume



Der Westring (Südrand des Plangebiets) wird beidseitig von einer Alleebaumreihe (Ahorn) begleitet. Einzelne weitere Straßenbäume stehen im Randbereich der Holländischen Straße (Eichen, Robinien) und an der Mombachstraße (Linden). Alle genannten Baumstandorte befinden sich unmittelbar benachbart außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Alleebäume (Ahorn) beidseits des Westrings

### Mehrjährige Ruderalvegetation meist trockener Standorte

Entlang der Gehölzflächen insbesondere an den südexponierten Gehölzrändern im Übergangsbereich zu den Schotterflächen, am nordöstlichen Rand des Plangebiets und teilweise zwischen den ehemaligen Gleisanlagen haben sich Bestände aus mehrjähriger Ruderalvegetation trockener Standorte entwickelt.



Mehrjährige Ruderalvegetation im Nordostteil des Plangebiets



Links: junge Ruderalvegetation im Bereich der Gleisanlagen, Blick nach Osten

Rechts: Südrand der Gehölzbestände entlang der Mombachstraße, Blick nach Osten

### Vegetationsarme Flächen und junge Ruderalvegetation

Die bisher noch vorhandenen Gleisanlagen werden abgebaut und der Gleisschotter entfernt, so dass als Bestand dort offene Böden mit junger Ruderalvegetation angenommen werden. Die Gleisrückbauflächen umfassen insgesamt etwa ein Viertel des Plangebiets.

### Gärten und Grünflächen innerhalb der Siedlungsgebiete

Im Bereich der vorhandenen Wohn- bzw. Mischbebauung auf der Südseite der Mombachstraße sind kleinflächig private Gärten vorhanden. Entlang der Mombachstraße und am Westring sind parallel zur Fahrbahn Grünstreifen mit Baumstandorten vorhanden, die als Rasenflächen gepflegt werden.

### Überbaute bzw. versiegelte Fläche

Fast die Hälfte des Plangebiets (ca. 48 %) wird von vegetationsfreien Flächen bestimmt. Den größten Anteil daran haben Hof- und Lagerflächen (ca. 33 % des Gebiets) und Gebäude (ca. 12 % des Gebiets). Teilbereiche der Hof- und Lagerflächen sind nicht vollständig versiegelt (lückenhafte Asphaltdecken, Pflaster- und Schotterflächen), die zusammen ca. 3 % der Fläche des Plangebiets bedecken. Die Übergänge zwischen den versiegelten und teilversiegelten Flächen sind teilweise nicht scharf abzugrenzen.



Vegetationsfreie bzw. -arme Flächen südlich der Mombachstraße im Nordostteil des Plangebiets (linkes Bild) und nördlich der Wolfhager Str. (rechtes Bild)

### **2.2.1.3 Tiere**

#### Säugetiere

Wegen der isolierten Lage und der oben beschriebenen Biotopsituation sind im Plangebiet von den am Boden lebenden Säugetieren im Wesentlichen nur verbreitete und wenig spezialisierte Arten zu erwarten.

Laut Fledermausgutachten<sup>11</sup> der Stadt Kassel sind im Plangebiet keine Schwerpunkte von Fledermauslebensräumen<sup>12</sup> vorhanden. Es wurden lediglich einzelne jagende Große Abendsegler am Döllbach westlich des Plangebiets erfasst. Gehölzränder zählen generell zu den für Fledermäuse geeigneten Jagdhabitaten. Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne leerstehende Gebäude als Sommerquartier genutzt werden. Ähnliches gilt für einzelne ältere Bäume, in denen Baumhöhlen vorhanden sein können, die ebenfalls als Sommerquartiere von Bedeutung sind.

#### Vögel

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind im Plangebiet vor allem Vogelarten der Gärten und Siedlungen sowie der Hecken und Gehölze zu erwarten. Die meisten dieser Vogelarten sind entsprechend der weiten Verbreitung dieser Biotoptypen nicht gefährdet.

#### Reptilien

Die trocken-warmen Schotterflächen der ausgedehnten Bahnanlagen sind grundsätzlich als Lebensraum für Reptilien von Bedeutung. Laut Gutachten zur Situation der Zauneidechse in Kassel<sup>13</sup> sind die Lebensräume im Bereich der Gleisanlagen als gut zu bewerten. Im Rahmen der Kartierungen für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag<sup>14</sup> zum Rückbau der Gleisanlagen konnten jedoch keine Eidechsen und keine anderen Reptilien festgestellt werden. Nachweise im Umfeld des Plangebiets existieren lediglich im Bereich des etwa 1 km westlich gelegenen Gleisdreiecks, das über vorhandenes Gleis mit dem Unterstadtbahnhof verbunden ist. Die Untersuchungsergebnisse lassen aber den Schluss zu, dass es keine Einwanderungsbewegung über diese Verbindung gibt.

#### Insekten

Im Rahmen der o.g. Kartierungen wurden über 40 Wildbienenarten (einschließlich Hummeln) festgestellt, die insbesondere die offenen grabbaren Böden im Randbereich der ehemaligen Gleisanlagen als Fortpflanzungsstätten nutzen. Die blütenreiche Ruderalvegetation und blühende Gehölze im Nahbereich bieten ihnen geeignete Nahrungsbiotope.

---

<sup>11</sup> Schürmann, S. et al. (1996): Fledermausgutachten für das Stadtgebiet Kassel

<sup>12</sup> Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt (streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse). Sie zählen somit zu den streng geschützten Arten im Sinne des § 7 BNatSchG

<sup>13</sup> Schmidt, D. u. Steiner, H. (2009): Artenschutz in der Stadt - Kartierung und Bewertung der Zauneidechse im Stadtgebiet Kassel; im Auftrag der Stadt Kassel / Umwelt- und Gartenamt

<sup>14</sup> Dr. Kübler GmbH (2011): Flächenfreisetzung im Bf. Kassel-Unterstadt - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag; im Auftrag der DB Netz AG NL Mitte



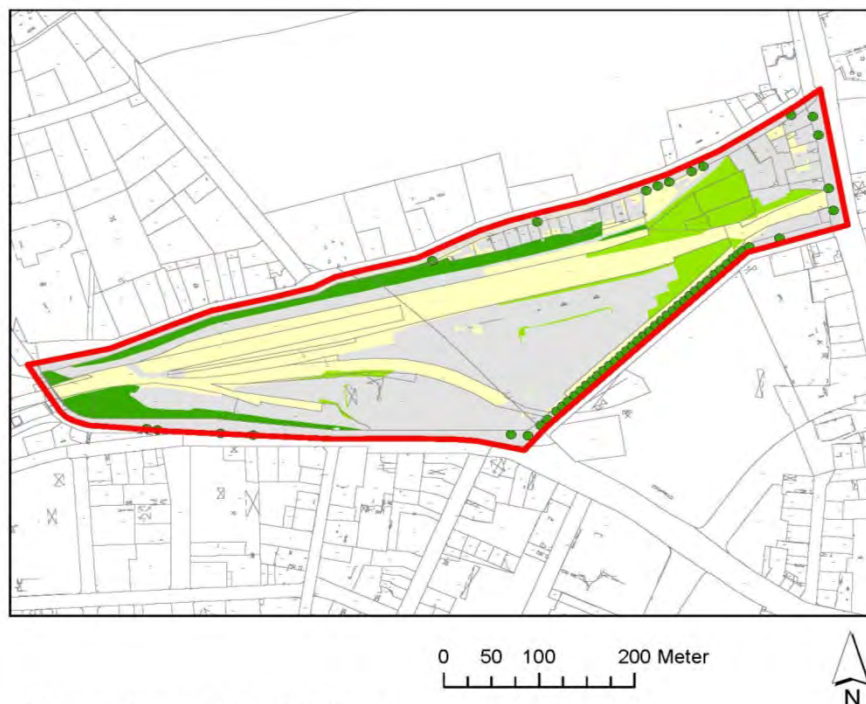
### 2.2.1.4 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet ist eine von gewerblicher Nutzung und ehemaligen Bahnanlagen geprägte Stadtlandschaft. Die vorhandenen Biotoptypen werden in Anlehnung an den Bewertungsrahmen der Kompensationsverordnung von Hessen folgendermaßen eingestuft:

- Als bezogen auf das Plangebiet wertvollste Lebensräume werden die großflächigen Gehölzbestände aus naturraumtypischen Arten, der großkronige Laubbaumbestand (Straßenbäume) und die mehrjährigen Ruderal- und Brachflächen bewertet<sup>15</sup>.
- Der mittleren Wertstufe werden die jungen Ruderal- und Brachflächen im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen zugeordnet.<sup>16</sup>
- Alle anderen Biotoptypen, insbesondere alle vegetationsfreien bzw. versiegelten Flächen werden gering bewertet.

Diese Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen schließt auch deren Bedeutung als Tierlebensraum ein. Besonders hervorhebenswert sind die blütenreichen Brachflächen im Randbereich der Gehölzbestände auf den Böschungen entlang der Mombachstraße und der Wolfhager Straße als Lebensraum für Wildbienenarten.

Abbildung 7: Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen



#### Bewertung der Biotope

#### Wertstufen (Punkte gem. Kompensationsverordnung)

keine Bedeutung (0-10 Punkte)

gering (10-20 Punkte)

mittel (20-30 Punkte)

hoch (über 30 Punkte)

Geltungsbereich B-Plan

<sup>15</sup> Biotoptypen mit >30 Wertpunkten / m<sup>2</sup> gemäß Kompensationsverordnung

<sup>16</sup> Biotoptypen mit 20 -30 Wertpunkten / m<sup>2</sup> gemäß Kompensationsverordnung

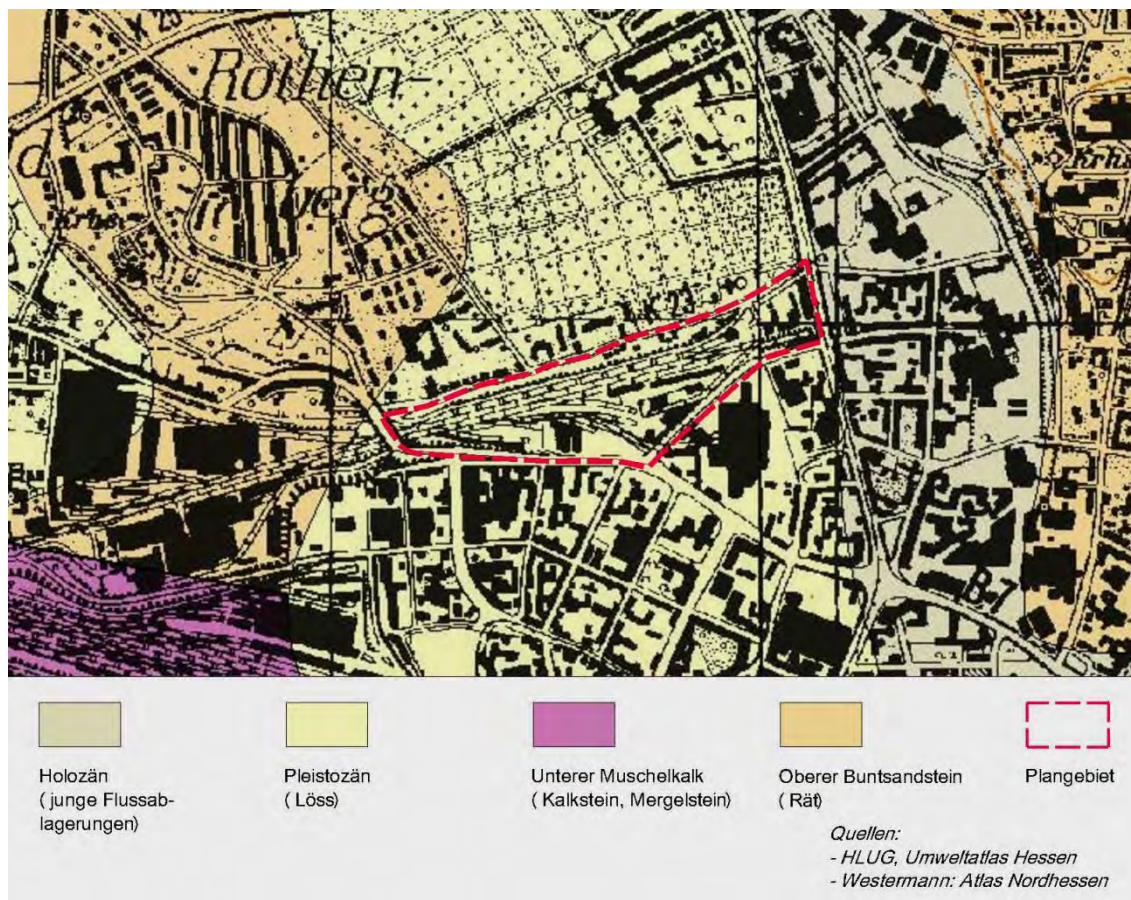


## 2.2.2 Boden

### 2.2.2.1 Gesteine

Das Plangebiet liegt in der von Löss bedeckten Senke des Döllbachs / Mombachs. Im Nordwesten schließt sich der Höhenrücken des Rothenbergs an, der vom Oberen Buntsandstein (Ton- und Schluffstein) gebildet wird. Der Bereich östlich angrenzend an das Plangebiet ist von jungen Auensedimenten des Ahnetals geprägt. Im Südwesten außerhalb des Plangebiets zieht sich der Muschelkalkrücken (Kalkstein, Mergelstein) des Kratzenbergs von Kirchditmold bis zum Bereich des Hauptbahnhofs. Im gesamten Plangebiet wurde der natürliche Bodenaufbau durch Auffüllungen bzw. Abgrabungen und Überbauung vollständig überformt.

Abbildung 8: Geologische Karte <sup>17</sup>



### 2.2.2.2 Relief

Das Gebiet ist von Südwesten (ca. 165 m ü. NN) nach Nordosten (ca. 149 m ü. NN) geneigt. Der zentrale Teil des Plangebiets wurde für die Gleisanlagen auf etwa 157 m ü. NN eingeebnet, so dass zu den angrenzenden Flächen im Norden und Süden Böschungen von ca. 5-7 m Höhe entstanden, die heute dicht mit Gehölzen bewachsen sind.

<sup>17</sup> Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Umweltatlas Hessen

### 2.2.2.3 Bodenarten, Bodenfruchtbarkeit

Infolge der Bodenveränderungen durch die früheren Nutzungen als Bahnanlage und Gewerbeflächen sind die natürlichen Bodenverhältnisse vollständig verändert, so dass die von den naturräumlichen Gegebenheiten her zu erwartenden fruchtbaren Lössböden (überwiegend Parabraunerden) hier nicht mehr vorhanden sind.

### 2.2.2.4 Bodenbelastungen<sup>18</sup>

Wie oben beschrieben war das Plangebiet im Ursprungszustand nach Norden hin zum Mombachtal geneigt. Zur Anlage des Unterstadtbahnhofs 1871 wurde die Geländeneigung durch Aufschüttungen ausgeglichen, so dass zum Mombach/Mombachstraße eine Böschung entstand. Daraus folgt, dass bei Erdarbeiten jeder Art anthropogene Auffüllungen – vielfach in Form von Aschen und Schlacken – angetroffen werden. Auch Kontaminationen durch die lange und vielfältige Nutzung und den Warenumschatz mit wasergefährdenden Stoffen sind nicht auszuschließen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Hessischen Altflächendatei zwei Altstandorte eingetragen:

- Ehemaliges ESSO-Tanklager, Mombachstraße 49, Status „teilsanierte Altlast“  
Auf dem Gelände des ehemaligen ESSO-Tanklagers (östlicher B-Plan-Bereich) wurden in den 80er Jahren massive Verunreinigungen mit Mineralölprodukten festgestellt. In den 90er Jahren fanden dort umfangreiche Maßnahmen zur Sanierung des Grundwassers und der Bodenluft statt. Im Zuge des Rückbaus des Tanklagers in 2001 wurde eine Bodensanierung durchgeführt. Für die verbliebenen Restbelastungen im tieferen Untergrund und im Grundwasser findet seitdem eine MNA-Maßnahme<sup>19</sup> statt. Dabei wird die natürliche Selbstreinigung des Bodens und des Grundwassers durch regelmäßige Beobachtungen des Grundwassers überwacht. Diese Maßnahme ist befristet bis zum Jahr 2034.
  
- Bahngelände, Bahnhof Kassel-Unterstadt/Humburg, Wolfhager Straße 58, Status „altlastenverdächtige Fläche“  
Es handelt sich um einen früheren Umschlagplatz für Lösungsmittel, der von einer Spedition auf dem heutigen Gelände des Mineralölhandels Humburg betrieben wurde. Das Gelände wurde in mehreren Schritten von der Deutschen Bahn AG untersucht. Dabei wurden LHKW-Verunreinigungen<sup>20</sup> in einem Schichtwasserleiter im oberen Bereich des oberen Buntsandsteins festgestellt. Es ist eine Fahne ausgeprägt, die sich maximal bis zum Nordrand des Bahnhofgeländes erstreckt. Eine Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass aufgrund nur sehr geringer Austragsraten eine Grundwassersanierung unverhältnismäßig wäre. Derzeit läuft ein auf fünf Jahre angelegtes Grundwassermonitoring. Bestätigen sich die bisherigen Ergebnisse, werden alle weiteren Maßnahmen/Untersuchungen auf dem Standort eingestellt und die Grundwassermessstellen zurückgebaut.

---

<sup>18</sup> Schreiben der Unteren Wasserbehörde / Umwelt- und Gartenamt Stadt Kassel, August 2012

<sup>19</sup> monitored natural attenuation = überwachte natürliche Selbstreinigung

<sup>20</sup> leicht flüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe

In Nachbarschaft zum o.g. Humburg-Gelände war die Firma Walter als Pächter der Deutschen Bahn AG ansässig. Beim Rückbau des Gebäudes wurden oberflächennah Teer-öle und PAK-haltige Aschen angetroffen. Diese sind im Zuge des Rückbaus entfernt worden.

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges. Es ist damit zu rechnen, dass im Boden Kampfmittelreste vorhanden sind. Vor baulichen Eingriffen muss eine systematische Untersuchung durchgeführt werden.

### **2.2.2.5 Zusammenfassende Bewertung**

Die Böden des gesamten Plangebiets sind durch Auffüllungen, Abgrabungen und sonstige Eingriffe / Belastungen durch frühere Nutzungen vollständig verändert. Natürliche gewachsene Böden mit uneingeschränkten Bodenfunktionen (hohe Wertstufe) gibt es hier nicht mehr.

In Teilbereichen – insbesondere am Nord- und Südwestrand des Gebiets – sind dauerhaft bewachsene Böden vorhanden, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend erhalten sind (mittlere Wertstufe).

Der größte Teil des Gebiets wird von stark veränderten weitgehend vegetationslosen und teilweise versiegelten Böden bestimmt, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen sehr stark eingeschränkt sind (geringe Wertstufe).

Grundsätzlich steht einer Neu- und Umnutzung des Geländes hinsichtlich des Schutzgutes Boden nichts entgegen. Bei sensibler Nutzung (z.B. Wohnen/Spielen) ist im entsprechenden Bereich der Gefährdungspfad Boden-Mensch fachgutachterlich zu untersuchen und zu bewerten.





Die konkreten Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit der zuständigen Behörde (Abfall-/ Altlasten-/ Wasser- und Bodenschutzbehörde) abzustimmen, da evtl. (je nach Tiefenlage des Bauwerks) belasteter Bodenaushub anfällt oder Vorkehrungen wegen möglicher Bodenluftbelastungen - z.B. in tiefer gelegenen Kellerräumen - zu treffen sind.

Die bestehenden Grundwassermessstellen auf dem Gelände, die in Verbindung mit der MNA-Maßnahme stehen, sind unbedingt zu erhalten bzw. bei Schwierigkeiten in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu verlegen.

Abbildung 9: Boden, Bodenbelastungen



### Boden

-  bewachsene Böden, natürliche Bodenfunktionen weitgehend erhalten (mittlere Wertstufe)
-  überbaute, versiegelte oder teilversiegelte Böden, natürliche Bodenfunktionen weitgehend eingeschränkt (geringe Wertstufe)
-  **1** Teilsanierte Altlast:  
ehemaliges Esso-Tanklager
-  **2** Altlastenverdächtige Fläche:  
ehemaliger Umschlagplatz für Lösungsmittel



## 2.2.3 Wasser

### 2.2.3.1 Fließgewässer

Das einzige im Umfeld des Planungsgebiets vorhandene Fließgewässer ist der Mombach. Er ist auf dem gesamten Abschnitt der Mombachstraße bis zur Mündung in die Ahne verrohrt und wird daher in der Gewässerstrukturgütekarte<sup>21</sup> als vollständig verändert eingestuft (Stufe 7 der 7-stufigen Bewertungsskala). Die Verrohrung verläuft unter der Mombachstraße (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans). Der frühere Verlauf des Baches ist auf den historischen Kartenausschnitten im Kapitel 2.1 erkennbar.



Bau der Mombach-Verrohrung (1911), rechts die noch fast vegetationsfreie Böschung des Unterstadtbahnhofs; Quelle: HNA, 07.08.2013

### 2.2.3.2 Grundwasser

Die Hydrogeologische Karte von Hessen<sup>22</sup> stellt das Plangebiet als Bereich mittlerer bis mäßiger Grundwasserergiebigkeit dar. Das Hauptgrundwasserstockwerk befindet sich unter mächtigen schwer- bis undurchlässigen Deckschichten, so dass die Verschmutzungsempfindlichkeit entsprechend gering ist.

Im Plangebiet sind keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden.

Etwas mehr als die Hälfte der Fläche des Plangebiets ist bereits überbaut bzw. (teil)versiegelt, so dass dort keine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

Die vorhandenen Belastungen des Bodens und des Grundwassers sind im Kapitel 2.2.2.4 beschrieben.

---

<sup>21</sup> Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie: Biologische Gewässer- und Strukturgüte in Hessen 2010

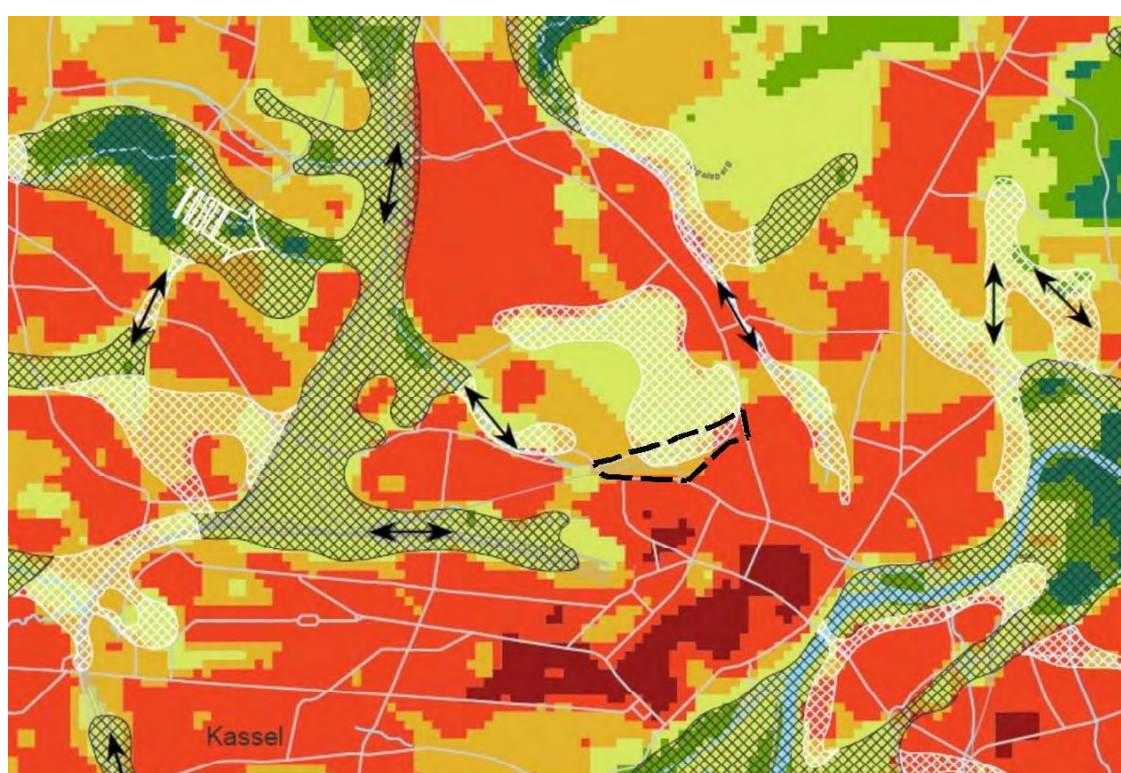
<sup>22</sup> Hessisches Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz - Abt. ländlicher Raum (1995): Standortkarte von Hessen - hydrogeologische Karte, Bl. 4722 Kassel

## 2.2.4 Klima, Immissionen

### 2.2.4.1 Klimaökologische Situation

Die klimatischen Verhältnisse in und um Kassel wurden in einem Klimagutachten<sup>23</sup> des Zweckverbandes Raum Kassel untersucht und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Klimafunktionskarte dargestellt (s. folgender Kartenausschnitt). Das Plangebiet wird dort größtenteils als ‚Bereich mit Überwärmungspotenzial‘ (Stufe 4 der 6-stufigen Bewertungsskala) bewertet. Lediglich der östliche Randbereich zur Holländischen Straße wird als dicht bebauter Bereich mit wenig Vegetation in den Freiräumen (‚Überwärmungsgebiet 1‘, Stufe 5 der 6-stufigen Skala) charakterisiert. Im Westen (RothenditmoId), Süden und Südosten (Innenstadt) grenzen weitere ausgedehnte Überwärmungsgebiete (Stufe 5) an das Plangebiet an. Das Döllbachtal, der Hauptfriedhof und Teile der Gleisanlagen des ehemaligen Unterstadtbahnhofs erfüllen Funktionen als Überströmungsbereiche.

Abbildung 10: Klimafunktionen (ZRK, 2009)



Kategorie	Name	Beschreibung
1	Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet	Hoch aktive, vor allem kaltluftproduzierende Flächen im Außenbereich; Größtenteils mit geringer Rauigkeit und entsprechender Hangneigung.
2	Frischlufitentstehungsgebiet	Flächen ohne Emissionsquellen; Hauptsächlich mit dichten Baumbestand und hoher Filterwirkung.
3	Misch- und Übergangsklimate	Flächen mit sehr hohem Vegetationsanteil, geringe und diskontinuierliche Emissionen; Pufferbereiche zwischen unterschiedlichen Klimatopen.
4	Überwärmungspotential	Baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen.
5	Überwärmungsgebiet 1	Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen.
5	Überwärmungsgebiet 2	Stark verdichtete Innenstadtbereiche/City
	Kaltluftabfluss und Ventilationsfläche	Nächtliche Hangwinde, Flächen mit geringer Rauigkeit als Luftleitbahnen; Belüftungs- und Zirkulationssystem.
	Überströmungsbereiche	Reduzierte Wirkung im bodennahen Bereich; Überströmung partieller Siedlungsbereiche in Luftleitbahnen.

<sup>23</sup> Zweckverband Raum Kassel (2009): Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel, bearbeitet durch die Universität Kassel, Fachgebiet Umweltmeteorologie, Fachbereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung; Prof. Dr. L. Katzschner, Dipl. Ing. S. Kupski, Dipl. Ing. R. Burghardt

## **2.2.4.2 Immissionen**

### Luftreinhaltung

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahrzehnten schwierig. War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM 10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Wegen Überschreitung der Grenzwerte für Feinstaub (PM 10) im Jahr 2003 bestand für den Raum Kassel die Verpflichtung zur Erstellung eines Luftreinhalte- und Aktionsplans. Auch der ab 2010 geltende Grenzwert für Stickstoffdioxid wurde an der Messstation Fünffensterstraße deutlich überschritten.

Die Quellen der Feinstaubbelastung im Ballungsraum waren im Jahr 2000 zu mehr als der Hälfte dem Kfz-Verkehr zuzuordnen (56 %), die übrige Menge zu gleichen Anteilen Gebäudeheizung und Industrie (je 22 %). Im Stadtgebiet waren der Kfz-Verkehr mit 45 %, die Gebäudeheizung mit 42% und die Industrie mit 14 % beteiligt. Neuere Zahlen lassen vermuten, dass die Gebäudeheizungen wegen des in der Vergangenheit unterschätzten Anteils der Holzverbrennung deutlich höhere Emissionen verursachen.

Nach den Ausbreitungsberechnungen des Luftreinhalteplans wurde bezogen auf das Jahr 2003 in den meisten Kasseler Hauptverkehrsstraßen der Kurzzeit-Immissionsgrenzwert für Feinstaubbelastung überschritten. Das Gleiche gilt für den ab 2010 geltenden Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoffdioxid.

Im Flächennutzungsplan wurden deshalb alle bebaubaren Gebiete als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt.

Da auch weiterhin der Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoffdioxid überschritten wurde, musste im August 2011 mit der ersten Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel der inzwischen vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft treten. Er fordert unter anderem Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen.

Der Plan liegt inzwischen bei der EU-Kommission vor, die im Rahmen der Notifikation prüft, ob alles unternommen wurde, um die Grenzwerte in der verlängerten Frist bis 2015 einzuhalten. Wenn die EU-Kommission zu dem Urteil kommt, dass diese Bedingung nicht eingehalten wird, müssen zusätzliche strenge Maßnahmen ergriffen werden. Von daher ist alles zu unternehmen, was zu einer Minderung der Emissionen beiträgt und ist alles zu vermeiden, was eine Erhöhung der Emissionen erzeugt.

### Lärm

Insbesondere im nördlichen Bereich, angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung und den Friedhof, wird eine neue Gemengelage geschaffen, die sowohl für das Wohnen als auch für die gewerbliche Nutzung Einschränkungen mit sich bringt.

Nach dem FNP befinden sich in den angrenzenden Gebieten nördlich der Mombachstraße Wohngebiete (W) und Mischgebiete (M) und der Friedhof, südlich der Mombachstraße ebenfalls ein Mischgebiet und südlich der Wolfhager Straße die Kennzeichnung als gewerbliche Fläche (G), jedoch mit einem hohen Wohnanteil. Der Charakter der letzten Fläche sollte von der Stadtplanung überprüft werden.



Durch die vorgesehene Ausweisung als Gewerbegebiet, wird eine neue Gemengelage geschaffen, die sowohl für das Wohnen als auch für die gewerbliche Nutzung erhebliche Einschränkungen mit sich bringt. Es stellt sich die Frage, ob überhaupt eine sinnvolle gewerbliche Nutzung möglich ist. Bei Anwendung des Nordrhein-Westfälischen Abstandserlasses 2007 wären z. B: Schlossereien, Tischlereien, Bauhöfe, Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten...in einem Abstand von weniger als 100 Metern zur nächsten Wohnbebauung und damit auf dem größten Teil des Plangebietes nicht möglich.

Durch bereits ansässiges Gewerbe und angrenzende Industriebetriebe ist mit einer Vorbelastung im Sinne der TA Lärm zu rechnen.

Um Planungssicherheit auch für die sich ansiedelnden Firmen zu erhalten, ist eine Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ nötig. Diese sollten von einem nach § 26 BImSchG zugelassenen Gutachter unter Beachtung der Vorbelastung berechnet und im Gutachten ein Vorschlag für die textliche Festsetzung im Bebauungsplan erarbeitet werden.

Das Untersuchungsgebiet ist neben der erhöhten Grundbelastung im Kasseler Becken den Verkehrsimmissionen der dort verlaufenden Hauptverkehrsstraßen mit folgender Kfz-Belastung<sup>24</sup> ausgesetzt (s. auch folgende Abbildung):

- Wolfhager Straße (B 251) westlich Reuterstraße: 12.900 Kfz/24 Stunden
- Wolfhager Straße (B 251) östlich Reuterstraße: 10.000 Kfz/24 Stunden
- Holländische Straße: 44.000 Kfz/24 Stunden
- Mombachstraße: 2.900 Kfz/24 Stunden

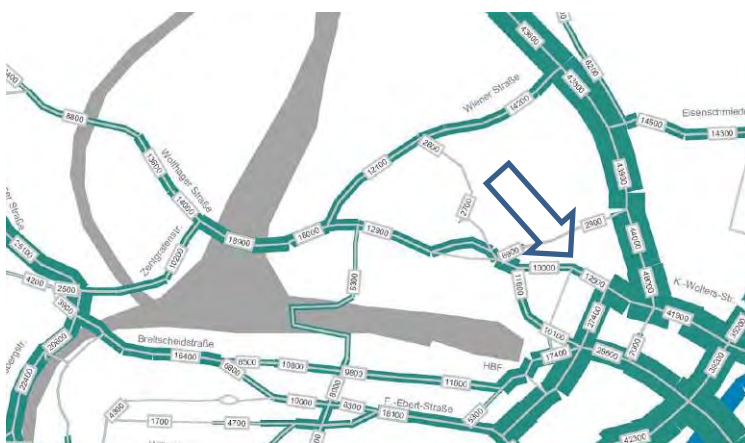


Abbildung 11: Verkehrsbelastung (Zählwerte 2004)

Im Gesamtverkehrsplan wurden für das Prognosejahr 2020 i.d.R. Verkehrsabnahmen um ca. 15-20% gegenüber den Werten von 2004 errechnet.

<sup>24</sup> Zweckverband Raum Kassel (2005): Gesamtverkehrsplan (Darstellung der Verkehrsbelastung auf der Basis der Zählwerte von 2004)

### **2.2.4.3 Zusammenfassende Bewertung**

Von besonderer Bedeutung sind im Plangebiet die zusammenhängenden Gehölzbestände entlang der Mombachstraße und westlichen Wolfhager Straße, die klimaökologische Ausgleichsfunktionen für die angrenzenden dicht bebauten Siedlungsflächen erfüllen. Ähnliches gilt für die ausgedehnten ehemaligen Gleisanlagen im zentralen Teil des Gebiets, die als zusammenhängende Bereiche ohne wesentliche Strömungshindernisse und ohne Immissionsquellen von besonderer Bedeutung für den Luftaustausch sind.

Die mit Hausgärten durchgrünten Siedlungsflächen entlang der Mombachstraße werden klimaökologisch der mittleren Wertstufe zugeordnet.

Der größte Teil des Plangebiets – insbesondere die gewerblich genutzten Bereiche mit ausgedehnten überwiegend versiegelten Lagerflächen und die dichte Blockbebauung entlang der Holländischen Straße – werden als sog. Überwärmungsgebiete klimaökologisch gering bewertet.

Wegen der angedeuteten Lärmproblematik ist zu überprüfen, ob an der Ausweisung als Gewerbegebiet festgehalten werden soll, oder ob in dieser innenstadtnahen und gut erschlossenen Lage eine andere Nutzung wie Wohnen möglich ist.

### **2.2.5 Erneuerbare Energien**

Aufgrund seiner exponierten Lage ohne große Verschattungselemente eignet sich das Gebiet gut für die Nutzung durch solarenergetische Anlagen auf Gebäuden. Deshalb sollten Gebäude so errichtet werden, dass sie bezüglich ihrer Ausrichtung und ihrer Dachaufbauten eine möglichst optimale Energieausbeute ermöglichen.

### **2.2.6 Landschafts- / Stadtbild, freiraumbezogene Erholung**

#### **2.2.6.1 Landschafts- / Stadtbild**

Das Stadt- bzw. Landschaftsbild des Plangebiets ist geprägt durch die ausgedehnten Gleisanlagen und die vorhandene südlich angrenzende gewerbliche Bebauung, die im Norden (entlang der Mombachstraße) und im Süden (entlang der Wolfhager Straße) von landschaftsbildbestimmenden Gehölzbeständen auf den Böschungen eingerahmt werden. Der Ostrand des Plangebiets (entlang der Holländischen Straße) ist von 4-5-geschossiger Blockrandbebauung geprägt.

linkes Bild: Gleisanlagen und Lagerflächen im mittleren Teil des Plangebiets

rechtes Bild: Gehölzbestände auf den Böschungen entlang der Mombachstraße



## 2.2.6.2 Freiraumbezogene Erholung / Grünflächenversorgung

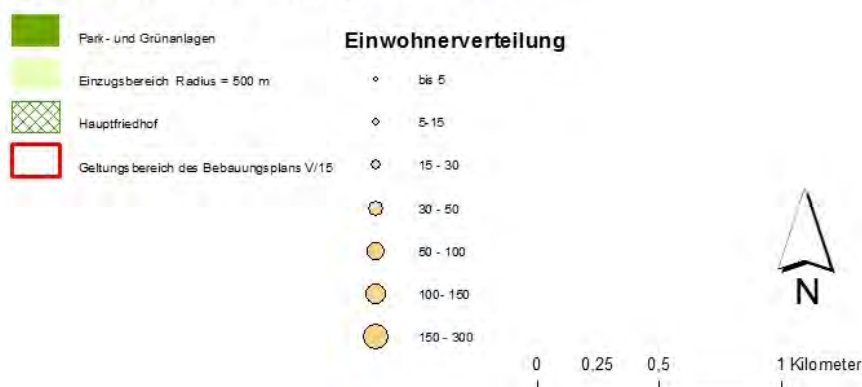
### Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets sind keine öffentlich zugänglichen Freiflächen vorhanden. Die am nächsten gelegenen Grünflächen sind der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Hauptfriedhof (Nebeneingang bei der Auferstehungskirche) und der Döllbachgrünzug (ca. 250 m westlich des Plangebiets), der über die Wolfhager Straße und Siemensstraße erreichbar ist. Ca. 400 m östlich des Plangebiets befinden sich der Nordstadtpark und der Ahnegrünzug. Ansonsten sind innerhalb und im Nahbereich des Gebiets keine öffentlichen Grün- und Freiflächen in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 500 m Entfernung) vorhanden. Ähnliches gilt für die südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohn- und Mischgebiete („Schillerviertel“).

Abbildung 12: Grünflächen und Einwohnerverteilung im Umfeld des Plangebiets



### Grünflächen und Einzugsbereiche





Insbesondere die Siedlungsflächen südlich des Plangebiets zwischen Wolfhager Straße und Reuterstraße/Grüner Weg („Schillerviertel“) liegen außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs (ca. 500 m) größerer öffentlicher Grün- und Freiflächen, so dass das Plangebiet für diese Quartiere potenzielle Bedeutung als Verbindung zu den vorhandenen Grünflächen – insbesondere Richtung Döllbachgrünzug und Hauptfriedhof hat.



Mombachstraße (Blick nach Westen) – mögliche Grünverbindung aus dem Plangebiet zum Hauptfriedhof (rechts im Bild)

### Wegenetz

Das Plangebiet ist bisher nur durch die Straßen entlang der Ränder des Geltungsbereichs erschlossen. Innerhalb der Fläche sind keine Fuß- und Radwege vorhanden. Auf den aufgelassenen Gleisanlagen wird die frühere Zufahrtsstraße am Südrand parallel zu den Gleisanlagen, die inzwischen von den angrenzenden Gehölzbeständen teilweise überwachsen ist, als Trampelpfad genutzt.



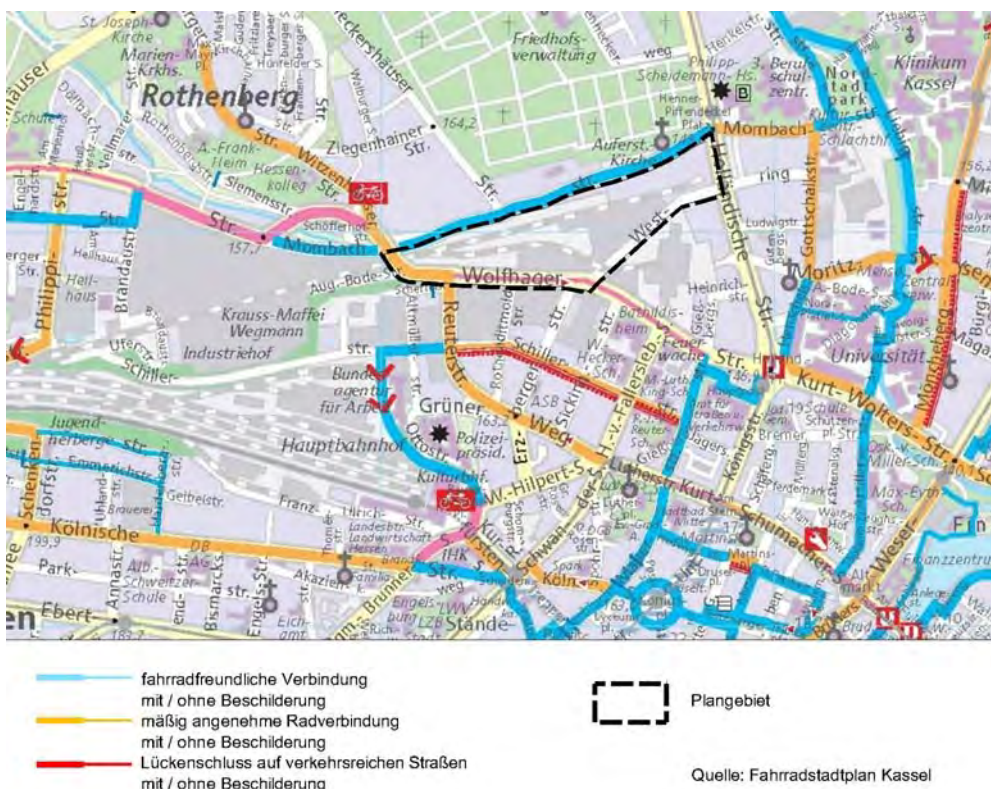
oben links und rechts:  
als Trampelpfad genutzte ehemalige Ladestraße südlich parallel zu den Gleisanlagen



links: nicht offiziell zugänglicher Anschlussweg vom obigen Trampelpfad zur Mombachstraße

Die Mombachstraße ist im Fahrradstadtplan als fahrradfreundliche Verbindung zwischen Rothenditmold und der Nordstadt dargestellt. Auf der Wolfhager Straße zwischen Reuter- und Mombachstraße sind beidseitig Fahrradspuren bzw. -wege ausgewiesen. Im östlichen Teil der Wolfhager Straße (östlich der Reuterstraße) sind keine Radverkehrsanlagen vorhanden.

Abbildung 13: Fahrradverbindungen



### 2.2.6.3 Zusammenfassende Bewertung

Von besonderer Bedeutung für das Landschafts-/Stadtbild sind die Gehölzbestände auf den Böschungen entlang der Mombachstraße und der Wolfhager Straße (Südwestrand des Plangebiets). Alle anderen Bereiche sind durch gewerbliche und sonstige bauliche Nutzungen geprägt und bisher für die freiraumbezogene Erholung nicht nutzbar.

Wegen der Lage im Nahbereich dicht bewohnter und teilweise relativ schlecht mit fußläufig erreichbaren Grün- und Freiflächen versorgten Stadtteilen hat das Gebiet potenzielle Bedeutung für die Naherholung, zumindest als Verbindungsraum zu benachbarten Grünflächen (Hauptfriedhof, Döllbachgrünzug).

### 2.2.7 Kulturgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Anlagen vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen (s. auch Kap. 1.3.3).

## **2.3 Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung**

Ohne Durchführung der Planung könnten die entwidmeten Bahnflächen nach den §§ 34 oder 35 BauGB bebaut werden. Dadurch wäre eine Entwicklung möglich, die der vorhandenen Bebauung der angrenzenden Grundstücke entspricht. Inwieweit tatsächlich in absehbarer Zeit eine solche Bebauung erfolgen würde, ist schwer abschätzbar. In jedem Fall könnte ohne die Aufstellung des Bebauungsplans aus stadtplanerischer und grünordnerischer Sicht ungewünschten Entwicklungen kaum entgegengewirkt werden.

## **3. Zielkonzept**

(s. Plan Nr. 3 im Anhang)

- Überprüfen der Nutzung als Gewerbegebiet im Bereich südlich der Wolfhager Straße und im westlichen Teil des Plangebiets im Hinblick auf die Lärmproblematik; ggf. auch Nutzungsmöglichkeit als innenstadtnahes Wohngebiet erwägen
- Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ oder Gliederung der Fläche nach Abstandsliste Nordrhein-Westfalen (Abstandserlass); Berechnung durch einen nach § 26 BImSchG zugelassenen Gutachter unter Beachtung der Vorbelastung; Erarbeitung von entsprechenden Vorschlägen für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan
- Festsetzung von passiven Lärminderungsmaßnahmen für vorhandene und geplante Gebäude innerhalb des Plangebiets nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Ermittlung durch einen nach § 26 BImSchG zugelassenen Gutachter. Erarbeitung von textlichen Festsetzungen.
- Erhaltung der Gehölze, Gehölzränder und offener Sand/Schotterflächen
- Verbindung der Gehölzflächen am Westrand des Plangebiets
- Ergänzung der Straßenbaumreihe auf der Nordseite der Wolfhager Straße
- Erhaltung / Ersatz der Stechimmennistplätze
- Begrünung der geplanten Erschließungsstraße mit Bäumen
- Durchgrünung der geplanten Bebauung (ein Baum je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Begrünung von Flachdächern auf mindestens 60% der Dachflächen)
- Begrünung und Gestaltung der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung
- Anlage von Wegeverbindungen von der Erzberger Straße zur Mombachstraße/Heckershäuser Straße mit Anschluss zum Hauptfriedhof und parallel zur Mombachstraße entlang des südlichen Randes der Gehölzböschung
- Vermeiden von Beeinträchtigungen der Luftleitbahn – Ausrichtung der Gebäude in Strömungsrichtung
- Verbesserung der Baumstandorte im Westring / Verbreitern des Grünstreifens (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans)
- Solarenergienutzung, Gebäudeplanung so, dass sie bezüglich ihrer Ausrichtung und ihrer Dachaufbauten eine möglichst optimale Ertragsausbeute ermöglichen.



## 4. Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung

Die Eingriffsermittlung und Bilanzierung erfolgt auf der Basis des Bebauungsplanentwurfs (Stand: 26.08.2013).

### 4.1 Pflanzen und Tiere

#### 4.1.1 Auswirkungen auf die vorhandene Biotopsituation

Die geplante Entwicklung des Gewerbe- und Mischgebiets beansprucht fast ausschließlich bereits bebaute Flächen oder vegetationsarme ehemalige Gleisanlagen / Gleisrückbauflächen. In geringem Umfang sind auch höherwertige Biotoptypen betroffen:

##### Eingriffe in den Gehölzbestand auf der Böschung südlich der Mombachstraße

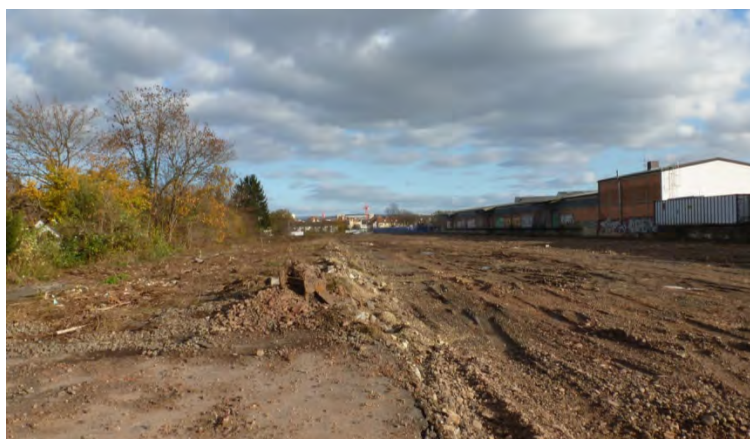
Für den Bau von Leitungstrassen und den geplanten Weg zwischen Mombachstraße und Wolfhager Straße muss in den Gehölzbestand auf der Böschung entlang der Mombachstraße eingegriffen werden (Rodung von ca. 1.500 m<sup>2</sup>). Eine großkronige alte Esche am Fuß der Böschung bleibt erhalten und ist während der Bauarbeiten zu schützen.



Gehölzböschung und einzelne Esche (rechts im Vordergrund) an der Mombachstraße gegenüber der Einmündung Heckerhäuser Straße; im Bereich links der Esche wird der geplante Verbindungsweg angelegt.

##### Verlust von Ruderalvegetation

Durch das geplante Gewerbe- und Mischgebiet wird ca. 1 ha lückenhafte Ruderalvegetation auf ehemaligen Bahn- und Lagerflächen außerhalb der im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Gleisrückbau behandelten Flächen beansprucht.



Offene unbewachsene Böden nach Rückbau der Gleisanlagen (November 2013)



### Verschiebung der Ersatzbiotopfläche für Wildbienen

Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgelegte, aber bisher noch nicht hergestellte Ersatzbiotopfläche für Wildbienen (3.000 m<sup>2</sup>) wird um ca. 10 m nach Norden verschoben, um die Gewerbegrundstücke besser nutzen zu können. Die Fläche wird in der im LBP festgelegten Art hergestellt.

#### **4.1.2 Auswirkungen auf Tiere**

##### Säugetiere

Wie im Kapitel 2.2.1.3 beschrieben sind im Plangebiet keine schützenswerten Vorkommen von Säugetieren bekannt, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen dieser Artengruppe zu erwarten ist.

##### Vögel

Die als Nist- und Nahrungsbiotop für Vögel bedeutenden Gehölzbestände bleiben im Wesentlichen erhalten. Der relativ kleinflächige Eingriff im Bereich des geplanten Weges (s. Kap. 4.1.1) wird durch Wiederbegrünung der Böschungen nach Fertigstellung der Leitungen und des Weges sowie durch Ergänzung von Gehölzen auf den Böschungen der geplanten Erschließungsstraße / Anschluss an die Wolfhager Straße ausgeglichen, so dass weiterhin geeignete Gehölzbestände in ähnlichem Umfang wie bisher zur Verfügung stehen.

##### Wildbienen

Wie im Kapitel 2.2.1.3 beschrieben, wurden im Plangebiet bemerkenswerte Vorkommen verschiedener Stechimmenarten vorgefunden. Durch den zu erwartenden Verlust offener Böden in Verbindung mit lückenhafter Ruderalvegetation gehen deren Nist- und Nahrungsbiotope verloren. Zur Erhaltung von Lebensräumen für diese Arten wurde daher im Landschaftspflegerischen Begleitplan für den Gleisrückbau im nördlichen Randbereich des Gebiets ein Ersatzbiotop festgelegt, das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans um ca. 10 m nach Norden verschoben in gleicher Qualität festgesetzt wird (s. Kap. 5.2).

#### **4.1.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Im Gebiet liegen zwar keine Nachweise von Fledermausvorkommen vor, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass einzelne Sommerquartiere in leerstehenden Gebäuden vorhanden sind. Zur Vermeidung der Tötung einzelner Tiere dürfen die betroffenen Gebäude nur außerhalb der Fortpflanzungszeit dieser Arten abgebrochen werden (1.10 bis 28.2).

Die im Gebiet vorkommenden europäischen Vogelarten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Verbote des § 44 BNatSchG können durch bauzeitliche Einschränkungen eingehalten werden (Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten, 1.10. bis 28.2.).

Die vorgefundenen Stechimmenarten unterliegen nicht dem besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG). Die zu erwartenden Eingriffe in deren Lebensräume sind auf der Ebene der Eingriffsregelung zu behandeln.

Eidechsen (streng geschützte Art) konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden, so dass für diese Artengruppe keine Schutzvorkehrungen erforderlich werden.

## 4.2 Boden

Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass der Anteil überbauter bzw. versiegelter Flächen gegenüber den bisherigen Nutzungen zunimmt:

Tabelle 2: Ermittlung der Neuversiegelung

Teilbereiche	Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	Max. Versiegelung [m <sup>2</sup> ]	Erläuterung
Gewerbegebiete	71.703	57.362	80 % der Fläche (GRZ 0,8)
Mischgebiete	21.052	12.631	60% der Fläche (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen)
Verkehrsflächen ohne Verkehrsgrünflächen	3.789	3.789	Gesamte Fläche
Regenrückhaltebecken	437	0	Unterirdisches Becken, Abdeckung begrünt
Fläche für Versorgungsanlagen	13	13	Gesamte Fläche
Summe		73.795	Max. zu erwartende Versiegelung entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans
Bisher vorhandene Flächenversiegelung (Gebäude, befestigte Flächen)		51.641	Tatsächlich vorhandene Gebäude- und befestigte Flächen innerhalb des Plangebiets <sup>25</sup>
Differenz / Neuversiegelung		22.154	Zu erwartende Zunahme der Versiegelung gegenüber der bisherigen Situation

Somit werden bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Werte insgesamt ca. 2,2 ha Flächen zusätzlich überbaut bzw. versiegelt. Dafür werden jedoch ausschließlich stark überformte Böden (bisherige Gleisanlagen) beansprucht. Die wenigen vorhandenen dauerhaft bewachsenen Böden am Nord- und Südrand des Gebiets (Böschungflächen) werden als Verkehrsgrünflächen und Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt und somit als vegetationsfähige Böden gesichert.

Die Eingriffe infolge der Überbauung / Flächenversiegelung werden durch die vorgesehene Festsetzung der Dachbegrünung und durchlässiger Oberflächenbefestigungen für Stellplätze gemindert (s. Kapitel 5).

<sup>25</sup> Die im LBP für den Gleisrückbau behandelten Flächen werden als offener unbewachsener Boden betrachtet und sind daher in diesen Flächenangaben nicht enthalten.

## **4.3 Wasser**

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer direkt betroffen. Jedoch ist durch die zu erwartende Zunahme überbauter bzw. versiegelter Flächen (s. Kap. 4.2) eine Erhöhung und Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses gegenüber den bisherigen Nutzungen zu erwarten. Die Entwässerung erfolgt in den unter der Mombachstraße verrohrten Mombach am Nordrand des Plangebiets. Bei einer mittleren Jahresniederschlagsmenge von ca. 600 – 650 mm ist auf den geplanten zusätzlich überbauten bzw. versiegelten Flächen im ungünstigsten Fall mit ca. 14.000 m<sup>3</sup> Abflusserhöhung zu rechnen.

Die Abflussmenge wird durch die geplante Festsetzung der Dachbegrünung und durchlässiger Oberflächenbefestigungen für Stellplätze sowie der Rückhaltung des Regenwassers deutlich gemindert (s. Kap. 5) und gedrosselt in den Mombach eingeleitet.

## **4.4 Klima, Immissionen**

### **4.4.1 Lokalklima**

Die geplante Bebauung beansprucht überwiegend Flächen ohne besondere klimaökologischen Ausgleichsfunktionen (s. Abb. 10 im Kap. 2.2.4), die bereits Überwärmungstendenzen aufweisen. Lediglich im nördlichen Randbereich des Gebiets werden Flächen berührt, die als Ventilationsbahn von Bedeutung sind, und auf denen Barrieren durch Bebauung möglichst vermieden werden sollen. Der Bebauungsplan setzt dort Flächen mit Pflanzbindung und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Wildbienenbiotope) fest, die diese klimatischen Funktionen unterstützen. Für die angrenzenden Gewerbeflächen wird die Stellung baulicher Anlagen in West-Ost-Richtung (Strömungsrichtung) festgesetzt (s. Kap. 5).

Durch die zu erwartende zusätzliche Flächenversiegelung von maximal rund 2,2 ha sind insgesamt ungünstige Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten, die die bereits vorhandenen Überwärmungstendenzen der bisherigen Bahnanlagen verstärken werden. Durch die Erhaltung vorhandener Gehölze und Neupflanzungen an den Rändern des Gebiets, die Anpflanzung von Straßenbäumen, die Begrünung der Dächer und durch die Mindestbegrünung der Stellplätze werden diese Auswirkungen gemindert (s. Kapitel 5.1).

### **4.4.2 Immissionen**

Entsprechend den Ergebnissen des Immissionsgutachtens<sup>26</sup> wird das geplante Gewerbegebiet so zониert, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten Wohn- und Mischgebiete vermieden werden (Gliederung des Gebietes auf der Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 des Landes Nordrhein-Westfalen / Abstandserlass NRW).

Das Plangebiet ist – vor allem an der Holländischen Straße – stark mit Verkehrslärm belastet. Für die geplanten und vorhandenen Gebäude im Plangebiet werden im Gutachten

---

<sup>26</sup> afi (2013): Lärmgutachten Bebauungsplan V/15 „Unterstadtbahnhof“ der Stadt Kassel (Oktober 2013); im Auftrag der Stadt Kassel

passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 ermittelt und durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt (Fensterschalldämmung, Anordnung der Grundrisse).

#### **4.5 Landschaftsbild, freiraumbezogene Erholung**

Die Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich der bisherigen teilweise bereits gewerblich genutzten Bahnanlagen lassen keine grundsätzlichen Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes erwarten. Dasselbe gilt für die bereits überwiegend bebauten Bereiche im Mischgebiet.

Eingriffe in die das Landschafts- bzw. Stadtbild bestimmenden Gehölzböschungen am Nordrand des Plangebiets werden für den Bau einer Leitungstrasse in Verbindung mit der Herstellung einer Wegeverbindung von der Mombachstraße zur Wolfhager Straße erforderlich (ca. 1.500 m<sup>2</sup>). Die Flächen werden nach Fertigstellung des Weges als Grünflächen wiederhergestellt, so dass keine dauerhaften Beeinträchtigungen verbleiben.

Alle anderen Gehölzböschungen (Mombachstraße, Wolfhager Straße) bleiben erhalten (Festsetzung als Fläche mit Pflanzbindung bzw. als Verkehrsgrünflächen) und werden im Bereich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Wolfhager Straße ergänzt, so dass das geplante Gewerbegebiet an allen Außenseiten zu den öffentlichen Straßenräumen von Grün- und Gehölzflächen ummantelt wird.

Hinsichtlich der freiraumbezogenen Erholung ist durch den geplanten Bau der Wegeverbindung zwischen Mombachstraße und Wolfhager Straße und die Entwicklung einer Grünverbindung entlang der Gehölzböschung parallel zur Mombachstraße eine deutliche Verbesserung der Freiraumversorgung und Erholungsmöglichkeiten im Umfeld Wohnenden zu erwarten.

## **5. Maßnahmen**

### **5.1 Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen**

#### Erhaltung Gehölzböschungen

Die zusammenhängenden Gehölzböschungen entlang der Mombachstraße und der Wolfhager Straße bleiben erhalten und werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt mit Ausnahme der geplanten Wege- und Leitungstrasse zwischen der geplanten Erschließungsstraße und der Mombachstraße. Die neu entstehenden Böschungsflächen beim Anschluss der geplanten Erschließungsstraße an die Wolfhager Straße und im Bereich der Serpentine des geplanten Verbindungswegs zwischen Mombachstraße und Wolfhager Straße werden als Verkehrsgrünflächen gestaltet. Im Bereich der Serpentine südlich der Mombachstraße werden die angeschnittenen Gehölzrandbereiche wieder mit Gehölzen bepflanzt, soweit keine Einschränkungen durch die dort geplanten Leitungstrassen bestehen.

#### Dachbegrünung

Für Neubauten Innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete wird die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern festgesetzt. Dadurch kann der Regenwasserabfluss aus dem Gebiet wesentlich verlangsamt und vermindert und das Kleinklima deutlich verbessert werden.

#### Regenwasserrückhaltung

Der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet wird entsprechend dem natürlichen Abfluss begrenzt, der sich im unversiegelten Zustand ergibt. Dazu werden Festsetzungen zur Rückhaltung und Drosselung des Abflusses aus den Privatgrundstücken getroffen. Bei befahrbaren Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze) ist auf der Grundlage des Merkblattes DWA-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) die qualitative Unbedenklichkeit der Ableitung nachzuweisen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung vorzusehen.

Für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Regenrückhaltebecken im Nordteil des Plangebiets gebaut. Da der Kanal dort sehr tief liegt, ist ein offenes Erdbecken nicht möglich, oder es wären sehr große Böschungen erforderlich. Daher wird das Becken als unterirdische Anlage gebaut und die darüber liegende Fläche begrünt.

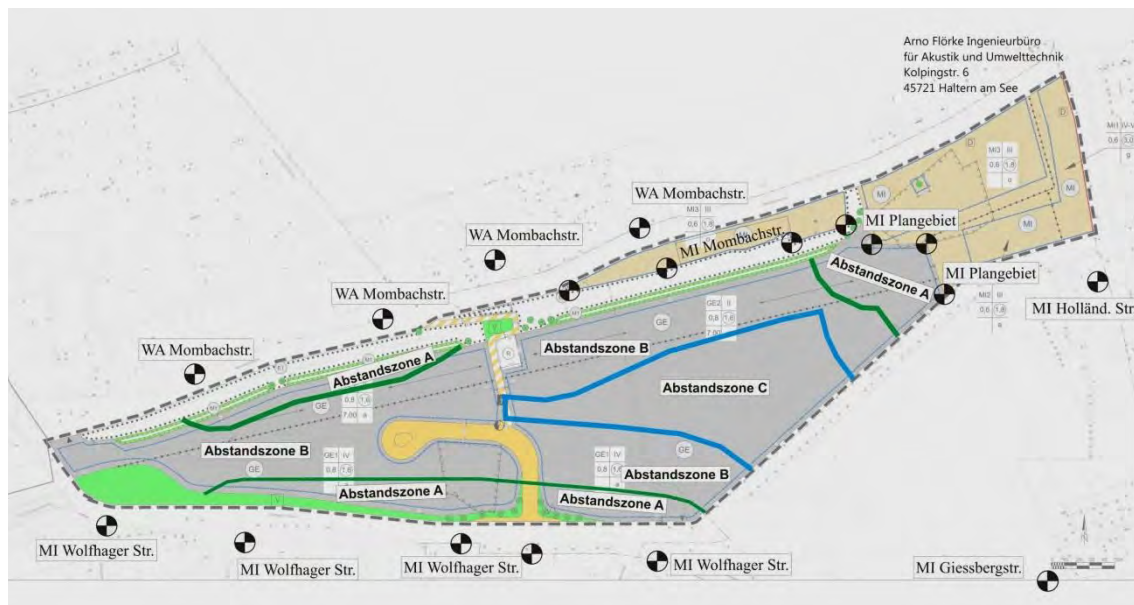
#### Gebäudeausrichtung

Wie im Kapitel 2.2.4.1 beschrieben, reicht der nördliche Teil des Gewerbegebiets (GE 2) in einen klimaökologisch wirksamen Überströmungsbereich. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dieser Funktionen wird dort die Stellung der baulichen Anlagen entsprechend der Überströmungsrichtung festgesetzt.

### Zonierung der Nutzungen

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf benachbarte Wohn- und Mischgebiete wird die Nutzung innerhalb des Plangebiets auf der Grundlage des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen<sup>27</sup> gegliedert.

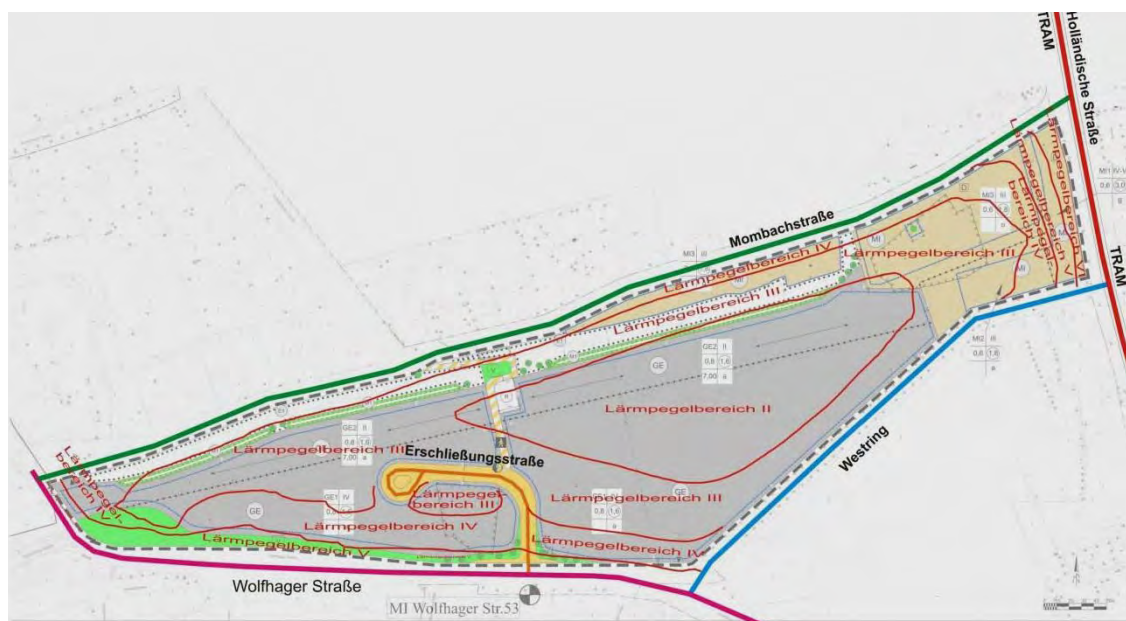
Abbildung 14: Abstandszonen (Karte 2 des Lärmgutachtens, afi, 2013)



### Passiver Schallschutz

Das Plangebiet ist - vor allem an der Holländischen Straße - stark mit Verkehrslärm belastet. Für die geplanten und vorhandenen Gebäude im Plangebiet werden im Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 ermittelt und durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Abbildung 15: Lärmpegelbereiche (Karte 7 des Lärmgutachtens, afi, 2013)



<sup>27</sup> Abstandsliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz –V-3-8804.25.1 v. 06.06.2007 des Landes NRW

### Ausschluss von geruchsemitterenden Betrieben und von Störfallanlagen

Im Bebauungsplan werden geruchsemitterende Betriebe und Störfallanlagen i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG generell ausgeschlossen.

## **5.2 Ausgleichsmaßnahmen, Entwicklungsmaßnahmen**

### Anlage von Lebensräumen für Wildbienen

Entsprechend den Festlegungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Gleisrückbau sind 3.000 m<sup>2</sup> als Ersatzbiotop für Wildbienen zu entwickeln. Die Fläche wurde im LBP nur beispielhaft dargestellt und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit Zustimmung der Oberen Naturschutzbehörde um ca. 10 m nach Norden verschoben. Die Fläche wird entsprechend den Vorgaben des LBP hergestellt. Sie umfasst folgende Elemente:

- Ruderalvegetation (Blütenpflanzen) als Nahrungsbiotop: Nährstoffreichere bzw. tiefgründigere Teilbereiche, die sich mit Hochstauden wie Schmalblättriges Weidenröschen, Steinklee, Goldruten und anderen sowie Gehölze wie Him- und Brombeeren oder Weiden bewachsen können
- Stehendes Totholz als Nistmöglichkeit für Totholz bewohnende Arten
- Nährstoffarme, gut drainierte Trocken- bzw. Magerstandorte mit sandigem Substrat oder Bahnschotter ohne oder mit nur lückenhafter Vegetation als Neststandort für bodenbrütende Wildbienen (ca. 10 m<sup>2</sup>)

Die Fläche ist einzuzäunen. Es sind Hinweisschilder mit Informationen über das hier befindliche Wildbienenbiotop aufzustellen.

### Bau einer Wegeverbindung von der Mombachstraße zur Wolfhager Straße

Von der geplanten Erschließungsstraße wird ein Fuß- und Radweg zur Mombachstraße / Einmündung Heckershäuser Straße gebaut als Verbindung zwischen dem Schillerviertel Richtung Hauptfriedhof, Nordstadt und Rothenberg. Die Wegetrasse dient auch der Verlegung von Versorgungsleitungen und soll eine Fernwärmeverbindung aufnehmen). Wegen des Höhenunterschieds von ca. 6 m ist der Bau einer Serpentine erforderlich.

### Entwicklung einer Grünverbindung parallel zur Mombachstraße

Wie im Kapitel 2.2.5.2 erläutert, stehen im Umfeld des Plangebiets bisher keine fußläufig erreichbaren öffentlichen Grünflächen zur Verfügung. Zur Verbesserung der Grünversorgung bietet sich die Möglichkeit, am Südrand der Gehölzböschung eine Grünverbindung zu entwickeln, die an der Mombachstraße westlich der Einmündung in die Holländische Straße beginnt und bis zur Brücke der Wolfhager Straße am Westrand des Plangebiets führt. Dort ist eine Weiterführung über das ehemalige Zufahrtsgleis zum Unterstadtbahnhof und entlang des Döllbachs Richtung Rothenditmold möglich bzw. anzustreben (vgl. Grünordnungsplan Rothenditmold, Umwelt- und Gartenamt, 2013). Die Grünverbindung wird als Fuß- und Radweg angelegt in Verbindung mit kleinen Aufenthaltsbereichen an Aufweitungen. Der zuvor beschriebene Weg von der Mombachstraße zur Wolfhager Straße stellt die Verknüpfung zum Schillerviertel her.



### Anpflanzung von Bäumen

Im Anschlussbereich der geplanten Erschließungsstraße an die Wolfhager Straße werden 11 Straßenbäume festgesetzt. Weitere 11 Bäume sind entlang des geplanten Weges parallel zur Gehölzböschung am Nordrand des Plangebiets vorgesehen.

## **5.3 Bilanz**

Im Folgenden wird eine Bilanzierung der Planung entsprechend der Kompensationsverordnung von Hessen erstellt. Als Bestand wird die rechtlich zulässige Nutzung der Flächen angenommen, die durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen definiert ist:

- Für die Gleisrückbauflächen sind die Festlegungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans maßgeblich.
- Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiete an der Holländischen Straße und südlich der Mombachstraße wird die maximal zulässige Ausnutzung der Grundstücke gemäß § 17 BauNVO angenommen (GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung für Nebenanlagen bis GRZ 0,8)
- Die übrigen Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bahnanlagen ausgewiesen sind, jedoch nicht im Planfeststellungsverfahren für den Gleisrückbau enthalten waren, werden als Schotterflächen (Gleisanlagen) behandelt mit Ausnahme der Böschungen entlang der Mombachstraße und nördlich der Wolfhager Straße. Die dort vorhandenen Gehölze werden als Bestand berechnet, da diese Bereiche Voraussetzung für den Bau ebener der Gleisanlagen waren und somit nicht für andere Bahnanlagen genutzt werden konnten.

Tabelle 3: Rechtlich zulässige Nutzungen vor Aufstellung des Bebauungsplans

Fläche	Größe gesamt	Teilflächen
LBP Gleisrückbauflächen	33.200 m <sup>2</sup>	
- Maßnahmenfläche für Wildbienen		3.000 m <sup>2</sup>
- sonstige Gleisrückbauflächen (offener Boden)		30.200 m <sup>2</sup>
Sonstige bisherige Bahnanlagen	59.941 m <sup>2</sup>	
- Gehölzböschungen		8.450 m <sup>2</sup>
- Sonstige Bahnanlagen (Gleisschotter, Lagerflächen, Hallenbauten u.a.)		51.491 m <sup>2</sup>
Mischgebiete Holländische Straße/ Mombachstraße	21.052 m <sup>2</sup>	
- maximale Bebauung / Versiegelung (60%)		12.632 m <sup>2</sup>
- Nebenanlagen (20%)		4.210 m <sup>2</sup>
- Grünflächen auf Privatgrundstücken (20%)		4.210 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Bebauungsplans	114.193 m <sup>2</sup>	114.193 m <sup>2</sup>

Als Planungszustand wird die maximal zulässige Nutzung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs berechnet.

Tabelle 4: Zulässige Nutzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans

Fläche	Größe gesamt	Teilflächen
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>71.703 m<sup>2</sup></b>	
- Gebäude mit Gründach <sup>28</sup>		15.058 m <sup>2</sup>
- Gebäude ohne Gründach		10.038 m <sup>2</sup>
- sonstige befestigte Flächen <sup>29</sup>		32.266 m <sup>2</sup>
- Grünflächen auf Privatgrundstücken <sup>30</sup> (20%)		14.341 m <sup>2</sup>
<b>Mischgebiet</b>	<b>21.052 m<sup>2</sup></b>	
- Gebäude (60%)		12.632 m <sup>2</sup>
- Nebenanlagen (20%)		4.210 m <sup>2</sup>
- Grünflächen auf Privatgrundstücken (20%)		4.210 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen</b>	<b>8.301 m<sup>2</sup></b>	
- versiegelte Fläche (Straße, Verbindungsweg)		3.789 m <sup>2</sup>
- Verkehrsgrünflächen / Neuanlage		542 m <sup>2</sup>
- vorhandene Gehölzböschungen Wolfhager Straße		3.970 m <sup>2</sup>
<b>Flächen mit Pflanzbindung</b>	<b>9.688 m<sup>2</sup></b>	
- Gehölzerhaltung		6.188 m <sup>2</sup>
- Weg parallel zur Gehölzböschung (wasserdurchlässig)		2.200 m <sup>2</sup>
- wegbegleitende Grünflächen		1.300 m <sup>2</sup>
<b>Maßnahmenfläche für Wildbienen</b>	<b>3.000 m<sup>2</sup></b>	<b>3.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>449 m<sup>2</sup></b>	
- Regenrückhaltebecken (begrüntes unterirdisches Becken)		437 m <sup>2</sup>
- Fläche für Versorgungsanlagen		12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Bebauungsplans</b>	<b>114.193 m<sup>2</sup></b>	<b>114.193 m<sup>2</sup></b>

<sup>28</sup> Annahme: Bebauung auf 35% der Grundstücksflächen, 60% Dachbegrünung

<sup>29</sup> Grundstücksfläche abzüglich Gebäude und zu begrünende Flächen

<sup>30</sup> 20% der Grundstücksfläche bei GRZ 0,8

Tabelle 5: Biotopwertbilanz

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>				Biotopwert			Differenz		
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher Sp. 3 x Sp. 4	nachher Sp. 3 x Sp. 6	Differenz Sp. 8 - Sp. 10			
				4	5	6	7					8	9
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
02.100		trockene bis frische Gebüsch- u. Hecken, heimische Arten	36	8.450		10.158		304.200		365.688		-61.488	
02.400		Hecken- und Gebüschpflanzung, heimische Arten	27	0		542		0		14.634		-14.634	
06.930		Rückhaltebecken (naturnahe Grünlandinsaat)	21	0		437		0		9.177		-9.177	
09.220		Ruderalvegetation meist trockener Standorte	36	3.000		3.000		108.000		108.000		0	
10.510		versiegelte Flächen	3	4.210		40.278		12.630		120.833		-108.203	
10.530/ 09.120		Gleisrückbauflächen / offener gestörter Boden mit junger Ruderalvegetation	13	30.200		0		392.600		0		392.600	
10.530		Schotterflächen, Gleisanlagen, durchlässig befestigte Flächen	6	51.491		2.200		308.946		13.200		295.746	
10.710		Gebäude ohne Dachbegrünung	3	12.632		22.670		37.896		68.009		-30.113	
10.720		Gebäude mit Dachbegrünung	19	0		15.058		0		286.095		-286.095	
11.221		strukturarme Grünflächen	14	4.210		19.851		58.940		277.914		-218.974	
04.110		Einzelbaum, heimisch, standortgerecht	31	20		86		620		2.666		-2.046	
		Summe		114.213		114.193		1.223.832		1.266.216		-42.384	
Summe													

Die Berechnung zeigt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und somit keine weiter gehenden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

## 6. Planungsalternativen

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Rückbau der Gleisanlagen wurde eine Kompensationsfläche für Wildbienen festgesetzt (s. Bestandsplan), die so liegt, dass ein nicht nutzbarer Streifen von ca. 13 m Breite und 300 m Länge zwischen der Maßnahmenfläche und der Gehölzböschung im Norden des Geltungsbereichs verbleibt. Um dies zu vermeiden, wurden alternative Standorte für diese Kompensationsfläche gesucht.

Darüber hinaus ergab sich aus den Betrachtungen des Fachbeitrags zur Grünflächenversorgung und den freiraumbezogenen Erholungsmöglichkeiten (s. Kap. 2.2.5.2 und 3) das Ziel, in Anlehnung an die vorhandene Gehölzböschung eine öffentlich nutzbare Grünverbindung zu entwickeln.

Zur Umsetzung beider genannten Anforderungen wurden drei Alternativen entwickelt (s. Abb. 14 und Plan Nr. 3), die sich hinsichtlich Lage der Maßnahmenfläche für Wildbienen, Wegeführung und Lage bzw. Ausführung des erforderlichen Regenrückhaltebeckens unterscheiden:

Tabelle 6: Variantenvergleich

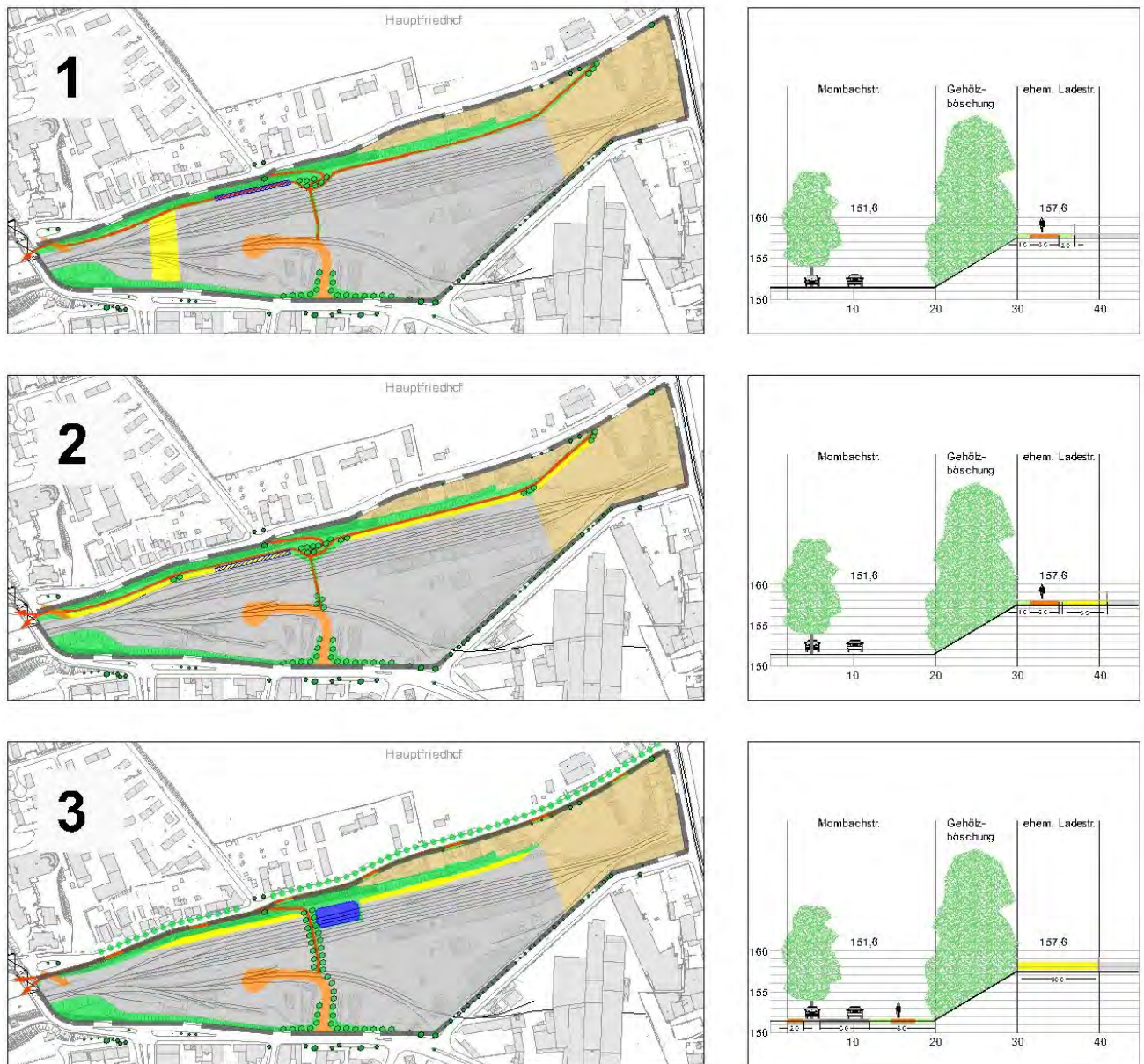
Merkmale	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Bewertung
Stechimmenbiotop	Kompakte Fläche im Westteil	Streifen am Südrand der Ladestraße	Streifen am Nordrand der Ladestraße	Anforderungen aus Gutachten werden bei allen Varianten erfüllt
Rückhaltebecken	Unterirdisch, westlich des Nord-Süd-Weges	Wie Variante 1, geringfügige Verschiebung nach Süden möglich	Offenes Becken östlich des Nord-Süd-Weges	Unterirdische Lösung flächensparend, Überlagerung mit Weg oder Stechimmenbiotop möglich
Nord-Süd-Weg	Bau einer Serpentine im Bereich der Böschung südlich der <u>Mombachstr.</u>	Wie Variante 1	Verteilung der Höhendifferenz auf die gesamte Strecke	Anforderungen werden von beiden Varianten erfüllt; etwas kürzere Ausbaulänge bei Variante 3
Ost-West-Weg	Führung parallel zur Böschungsoberkante (Gehölzrand) auf der ehem. Ladestraße	Wie Variante 1	Ausbau einer Grünverbindung am Böschungsfuß auf der Südseite der <u>Mombachstr.</u>	Variante 1 / 2 kostengünstiger und für Erholung attraktiver (Fernblicke insb. Richtung Osten)

Entsprechend dem Ergebnis einer Besprechung am 24.04.2013 mit Vertretern/ Vertreterinnen der Stadtverwaltung, der Oberen Naturschutzbehörde, der Bahn und der Grundstückseigentümerin wurde Variante 2 der Vorzug gegeben, da sie hinsichtlich Grundstücksaufteilung und Wegeführung am günstigsten erscheint. Variante 2 wurde anschließend dem Bebauungsplanentwurf zu Grund gelegt.



Die beim Variantenvergleich dargestellten Alternativen zur Lage und Ausführung des Regenrückhaltebeckens wurden später durch eine kleinere Lösung ersetzt, die vorsieht, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Rückhaltung von Regenwasser dezentral auf den Grundstücken festzusetzen. Dadurch kann das geplante Becken ausschließlich für die Rückhaltung des Regenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen bemessen und wesentlich kleiner konzipiert werden, so dass keine finanziellen Vorleistungen für die derzeit noch nicht absehbare bauliche Entwicklung der Grundstücke erforderlich werden.

Abbildung 16: Varianten



## Varianten

- Kompensationsfläche für Stechimmen
- Fuß- und Radweg
- Grünfläche / Gehölzböschung
- Bäume (vorhanden / geplant)
- Regenrückhaltebecken oberirdisch / unterirdisch
- Gewerbegebiet / Mischgebiet
- Erschließung

## 7. Umsetzung der Maßnahmen, Kosten

In der folgenden Tabelle werden die zu erwartenden Kosten für die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen grob geschätzt. Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgelegte Biotopfläche für Wildbienen, die im Bebauungsplan nach Norden verschoben wird, wird von der Deutschen Bahn (DB Netz) ausgeführt und ist deshalb in der Tabelle nicht aufgeführt. Die Zuständigkeit für die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Biotopflächen für Wildbienen sowie der Gehölzböschungen entlang der Mombach- und der Wolfhager Straße liegt zunächst bei den Eigentümern. Ob und unter welchen Bedingungen die Grundstücke ggf. an die Stadt Kassel übertragen werden, wird noch verhandelt.

Tabelle 7: Kostenschätzung

Maßnahme	Masse [St., m <sup>2</sup> , m <sup>3</sup> ]	Herstellungskosten		Pflegekosten pro Jahr	
		Einzelpreis	Gesamtpreis	Einzelpreis	Gesamtpreis
Anpflanzung von Bäumen (11 Straßenbäume, 11 Bäume im Grünzug)	22	500,00 €	11.000,00 €	25,00 €	550,00 €
Weg / Grünverbindung parallel zur Mombachstraße, Länge: ca. 630 m, Breite: 3,50 m	2.200	50,00 €	110.000,00 €	0,50 €	1.100,00 €
Wegebegleitgrün / Grünzug parallel zur Mombachstraße (Raseneinsaat, Mahd min. 2x jährlich, Beseitigung von Müll)	3.000	3,20 €	9.600,00 €	0,40 €	1.200,00 €
Gehölzböschungen entlang der Mombachstraße und Wolfhager Straße: einmalige Instandsetzung und dauerhafte Pflege (Kontrolle, Rückschnitt, Müllbeseitigung)	9.300	3,20 €	29.760,00 €	1,60 €	14.880,00 €
Pflege der Fläche für Wildbienen (Mahd 1 x jährlich, Beseitigung des Mähguts, Gehölzrückschnitt)	3.000			0,50 €	1.500,00 €
Summe			160.360,00 €		19.230,00 €

## 8. Zusammenfassung

Bei Umsetzung aller im Kapitel 5 dargestellten Vorkehrungen und Maßnahmen können die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe hinsichtlich aller Schutzgüter kompensiert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. sogar nach entsprechender Entwicklung insgesamt eine Erhöhung des Biotopwertes und der Eignung für die landschaftsbezogene Erholung gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten ist. Durch die vorgesehene Zonierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen und Ausschluss geruchsemittierender Betriebe sowie von Störfallanlagen i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG werden schädliche Umwelteinwirkungen auf benachbarte Wohn- und Mischgebiete vermieden. Wegen der vorhandenen Belastungen des Gebiets durch Verkehrslärm werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.







Kassel documenta Stadt

# **Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“**

mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

## **Textliche Festsetzungen**

Entwurf

Stand: 16. Juni 2014

## A. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

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

#### 1.1 Gewerbegebiete (GE 1 bis 2) gemäß § 8 BauNVO

##### 1.1.1 Allgemein zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden folgende weitere Nutzungen allgemein zugelassen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

##### 1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

##### 1.1.3 In Anwendung von § 1 Abs. 5, 6 und Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen als nicht zulässig festgesetzt:

- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe, Ausnahme siehe Textfestsetzung A 1.1.4
- Transport- und Speditions-Betriebe

##### 1.1.4 In Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt:

- Im Gebiet ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe dürfen auf einem der Betriebsfläche untergeordneten Teil von maximal 10% Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterbearbeitet oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Baustoffhandel, Brennstoffe, Campingfahrzeuge, Kfz-Handel, Landmaschinen, Maschinen, Reifenhandel, Werkzeuge (größtenteils), jeweils ohne zentrenrelevante Randsortimente.

#### 1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

##### 1.2.1 Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- 1.2.2 In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen als nicht zulässig festgesetzt:
- Tankstellen
  - Vergnügungsstätten i.S.d. §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
  - Vergnügungsstätten i.S.d. §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- 1.2.3 In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen als nicht zulässig festgesetzt:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 400 m<sup>2</sup>
  - Transport- und Speditions-Betriebe

## **2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**

### **2.1 Abweichende Bauweise in den Gewerbegebieten (GE 1 und 2)**

In der abweichenden Bauweise im GE 1 und 2 werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, die Länge dieser Hausformen ist nicht begrenzt.

### **2.2 Abweichende Bauweise im Mischgebiet (MI 2)**

In der abweichenden Bauweise im MI 2 werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand an der Grenze zum GE 2 und ansonsten ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, die Länge dieser Hausformen ist nicht begrenzt.

## **3. Flächen für Versickerung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)**

### **3.1 Befestigung des Fuß- und Radweges**

Der öffentliche Fuß- und Radweg ist im Bereich des Gewerbegebiets wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke mit wasserdurchlässigem Unterbau). Im Bereich der Böschung (Steigung) sind auch andere Befestigungen des Weges zulässig.

### **3.2 Maßnahmenfläche M 1**

3.2.1 Auf der zeichnerisch mit M1 bezeichneten Fläche im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs sind auf einer Fläche von 3000 m<sup>2</sup> Nistplätze und Nahrungsflächen für Stechimmen anzulegen und dauerhaft zu sichern bzw. erhalten.

3.2.2 Die Fläche M1 ist rundum einzuzäunen. Des Weiteren sind Hinweisschilder mit Informationen über das hier befindliche Wildbienenbiotop aufzustellen.

3.2.3 Folgende Vorgaben und Ziele sind auf der Fläche M1 umzusetzen und deren Erhalt und Schutz dauerhaft sicherzustellen:

- Anlage und Erhalt von Nahrungsflächen für Wildbienen mit Blütenpflanzen (Ruderalvegetation)
- Aufstellen und Erhalt von stehendem Totholz (Biotopholz) für oberirdisch nistende Wildbienen-Arten
- Anlage und Erhalt von vegetationsfreien bis vegetationsarmen Bodenflächen mit Sand oder Feinerde als Neststandort für bodenbrütende Wildbienen (ca. 10 m<sup>2</sup>)

### **3.3 Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen**

Der Niederschlagsabfluss von öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend dem natürlichen Abfluss, der sich im unversiegelten Zustand ergibt, zu begrenzen.

Auf der Grundlage des Merkblattes DWA-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) ist die qualitative Unbedenklichkeit der Ableitung in die Gewässerverrohrung des

„Mombachs“ nachzuweisen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung vorzusehen.

### 3.4 Niederschlagswasser von privaten Flächen

#### 3.4.1 Private Grundstücksflächen

Der Niederschlagsabfluss von privaten Grundstücksflächen ist entsprechend dem natürlichen Abfluss, der sich im unversiegelten Zustand ergibt, zu begrenzen.

Bei befahrbaren Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze) ist auf der Grundlage des Merkblattes DWA-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) die qualitative Unbedenklichkeit der Ableitung nachzuweisen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung vorzusehen.

#### 3.4.2 Dachflächen

Das Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen ist durch geeignete Bewirtschaftungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken, wie zum Beispiel Mulden, Mulden-Rigolen, Gründächer oder Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln, zu verwerten und/oder gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Wird der Niederschlagsabfluss von privaten Dachflächen versickert, ist die qualitative Unbedenklichkeit der Ableitung nach Merkblatt DWA-M 153 nachzuweisen.

## 4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

### 4.1 Dachbegrünung

4.1.1 Bei Neubauten in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) und Mischgebieten (MI 1 bis MI 3) sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu maximal 10 Grad Neigung zu mindestens 60% ihrer Dachfläche dauerhaft und flächenhaft zu begrünen.

4.1.2 Dachflächen mehrerer Gebäude oder Gebäudeteile gelten als eine Dachfläche, wenn diese als ein Vorhaben genehmigt oder verwirklicht werden.

4.1.3 Die Dachbegrünungen sind als extensive Gründächer herzustellen (Substratstärke der durchwurzelbaren Schicht: mindestens 5 cm).

### 4.2 Grundstücksfreiflächen

4.2.1 20 % der Grundstücksfläche in den GE- und MI-Gebieten sind dauerhaft zu begrünen und unversiegelt zu halten. Zulässig sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sowie Begrünung in Form von Rasen, Wiese, Bodendeckern.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind stadtklimafeste, orts- und landschaftstypische Arten zu verwenden und dauerhaft zu pflegen.

### 4.3 Bäume an Straßen und Wegen

4.3.1 Entlang der Wolfhager Straße ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen jeweils ein stadtklimafester, orts- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

4.3.2 Die Lage der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann dabei um jeweils bis zu 2m abweichen.

## 5. **Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**

5.1 Auf der zeichnerisch mit E1 bezeichneten Fläche an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs (Bereich Mombachstraße) sind die vorhandenen Busch- und Baumstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.2 Im südlichen Bereich der mit E1 bezeichneten Fläche ist auf ihrer gesamten Länge die Anlage eines Fußwegs zulässig. Dieser Weg ist zu den Nahrungs- und Nistflächen für Wildbienen einzuzäunen (vgl. A 3.2.2). Eine Asphaltierung oder eine andere Art der Versiegelung des Weges ist nicht zulässig.

In den Einmündungsbereichen des Weges innerhalb der mit E1 bezeichneten Fläche (Einmündung

in die Mombachstraße, Einmündung in den Fuß- und Radweg) ist dieser Weg auf der gesamten Breite der E1-Fläche zulässig. Außerdem ist die Anlage von (weiteren) Böschungen zulässig.

## **6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)**

6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Böschung und Verkehrsbegleitgrün, sind die vorhandenen Böschungen und Büsche und Bäume zu erhalten.

6.2 Entlang der Wolfhager Straße sind Zuwege zu den nördlich angrenzenden Grundstücken (Fußweg, Treppe) zulässig. Im Bereich des öffentlichen Fuß- und Radwegs sind Leitungstrassen zulässig.

## **7 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Die Gliederung des Gebietes erfolgt auf Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz –V-3-8804.25.1 v. 06.06.2007 des Landes NRW (im folgenden „Abstandserlass NRW“ genannt).

Die Grenzen der Abstandszonen A, B und C sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

### 7.1 Ausschluss von Betrieben in der Abstandszone A

In der Abstandszone A sind unzulässig:

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII (Ifd. Nr. 1 bis 221) der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

In der Abstandszone A sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

### 7.2 Ausschluss von Betrieben in der Abstandszone B

In der Abstandszone B sind unzulässig:

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW der Abstandsklassen I bis VI (Ifd. Nr. 1 bis 199) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

In der Abstandszone B sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen der Abstandsklasse VII entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

### 7.3 Ausschluss von Betrieben in der Abstandszone C

In der Abstandszone C sind unzulässig:

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

In der Abstandszone C sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen der Abstandsklasse VI entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

#### 7.4 Ausschluss geruchsemitterender Betriebe und Anlagen

In den Gewerbegebieten GE 1 und 2 sind geruchsemitterende Betriebe und Anlagen unzulässig. Ausnahmsweise können geruchsemitterende Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn durch emissionsmindernde Maßnahmen eine Belästigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bestätigung der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.

#### 7.5 Ausschluss von Störfallanlagen

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE2 sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, unzulässig.

### **8 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

8.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II bis IV die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau erreicht werden.

8.2 In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II bis IV sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

8.3 In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Holländischen Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Holländischen Straße besteht. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Wolfhager Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Wolfhager Straße besteht.

8.4 Die Grenzen der Lärmpegelbereiche sind der Abbildung 2 zu entnehmen.

### **B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen**

Aufgrund § 81 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, Gültigkeit vom 03.12.2010 bis 31.12.2015

#### **1. Werbeanlagen (§ 81 (1) Nr. 1 und 7 HBO)**

1.1 Als Werbeanlagen gelten die in §2 Abs. 1 Nr. 7 HBO aufgeführten Werbeanlagen.

1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

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

1.4 Werbemasten sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 9 m zulässig.



**C. Hinweise****1. Bodendenkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. (§20 HDSchG)

**2. Kampfmittel**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn geplanter Bauarbeiten mit bodeneingreifenden Maßnahmen ist daher eine Sondierung auf Kampfmittel erforderlich – außer in Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen von mind. 4 Metern durchgeführt wurden.

**3. Altlasten**

3.1 Es sind zwei Bereiche als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet (siehe zeichnerische Festsetzungen). Bezüglich dieser Flächen ist eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel vorzunehmen.

Bei Baumaßnahmen, bzw. Eingriffen in den Untergrund ist der anfallende Boden als belastet, bzw. verunreinigt einzustufen und nach abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Auch bei Nutzungsänderungen empfehlen sich ggfs. weitere Untersuchungen.

Das weitere Vorgehen ist in beiden Fällen mit dem Regierungspräsidium Kassel / Staatliches Umweltamt, Dezernat 31.5. abzustimmen.

3.2 Ehemaliges Esso-Tanklager

Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde / Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen, da je nach Tiefenlage des Bauwerks belasteter Bodenaushub anfällt oder Vorkehrungen wegen möglicher Bodenluftbelastungen – z.B. in tiefer gelegenen Kellerräumen – zu treffen sind.

Die bestehenden Grundwassermessstellen auf dem Gelände sind zu erhalten bzw. in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde / Unteren Bodenschutzbehörde zu verlegen

3.3 Bei jeglichen Bodeneingriffen sind die geltenden abfallrechtlichen und –fachlichen Regelungen zu beachten. Die zuständige Abfall- und/oder Altlasten-Bodenschutzbehörde ist zu beteiligen.

**4. Verkehrslärm**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/ Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Das resultierende Schalldämm-Maß ist das in Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 aufgeführte erforderliche bewertete Schalldämm-Maß der gesamten Fassade eines Raumes erhöht oder gemindert um den Korrekturwert der Tabelle 9 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 für das Verhältnis von Raumfassadenfläche zu Raumgrundfläche. Das resultierende Schalldämm-Maß der Fassade muss am Bau im eingebauten Zustand erreicht werden. Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfordern nach Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße. Wenn durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, kann mit schalltechnischem Nachweis durch Gutachten und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Festsetzungen abgewichen werden.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel tags	Erforderliche Schalldämm-Maße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten u. ä.	Büroräume u. ä.
		<b>Erforderlicher <math>R'_{w,res}</math> des Außenbauteiles in dB</b>	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Quelle DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau; Anforderung und Nachweise“

Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter:

Die genannten DIN-Normblätter sind bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

## 5. Brandschutz

- 5.1 Sind im Plangebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet, ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehzufahrt).
- 5.2 Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei gehalten werden.
- 5.3 Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Decken die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3 2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
- 5.4 Ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m ist sicher zu stellen.
- 5.5 Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und sind von Bewuchs frei zu halten.
- 5.6 Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.

## 6. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

## 7. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder vom für das Gebiet der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

# Abbildung 1: Immissionsorte und Abstandsflächen

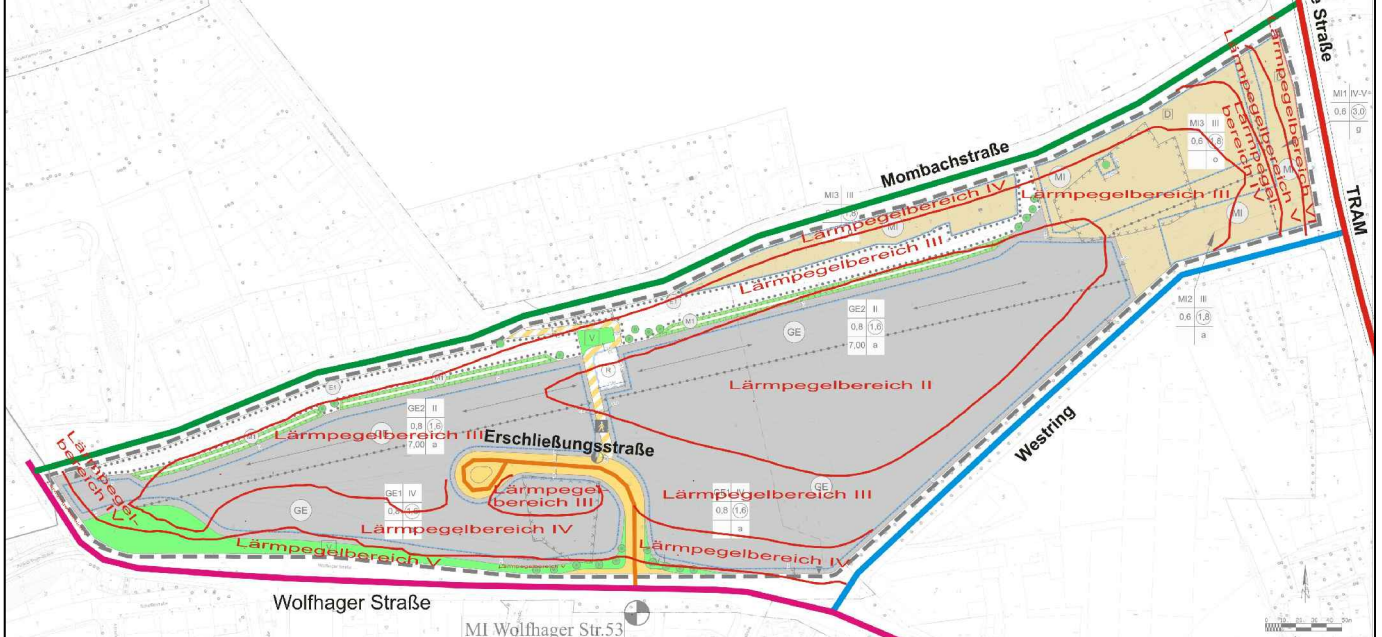
(Quelle: Lärmgutachten)

Arno Flörke Ingenieurbüro  
für Akustik und Umwelttechnik  
Kolpingstr. 6  
45721 Haltern am See



# Abbildung 2: Lärmpegelbereiche

(Quelle: Lärmgutachten)



Aufgestellt:	Freigegeben:	bearbeitet	UA	Datum	11/2013
		gezeichnet	UA	Datum	11/2013
		geprüft		Datum	

## Bebauungsplan Nr. V / 15 "Unterstadtbahnhof"

Entwurfsplanung

### Entwurf

Zeichnerische Festsetzungen, Abbildung 1 und 2

Stand 26.11.2013  
unmaßstäblich

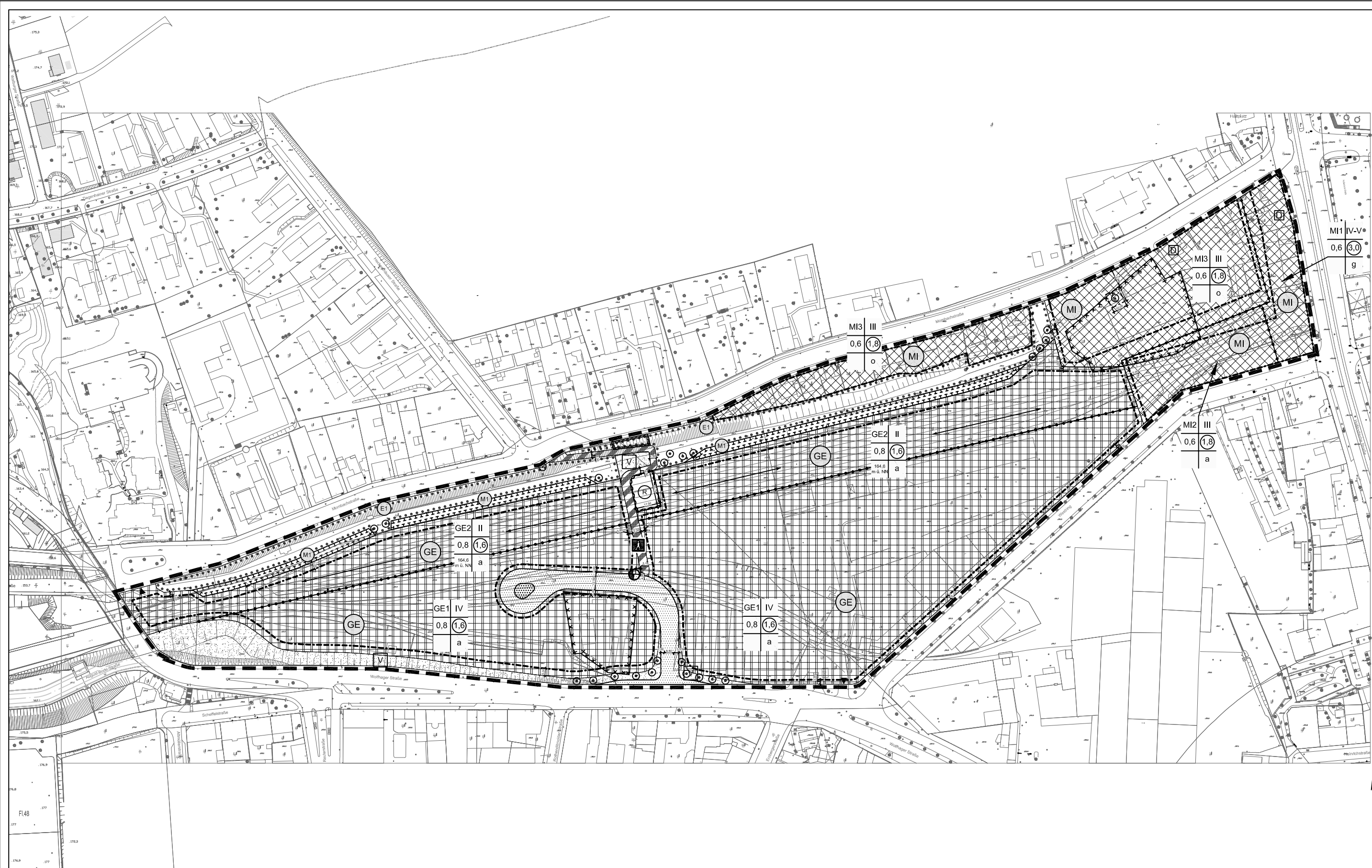
Kassel documenta Stadt



Auf der Weide 1  
35037 Marburg  
Tel.: 06421 59072-81  
Fax: 06421 59072-82

www.viaplan-ingenieure.de  
mail@viaplan-ingenieure.de





**Planzeichen**

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

- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- GE III Art der baulichen Nutzung Vollgeschoss
- 0,8 Grundflächenzahl
- 1,6 Geschosshöhenzahl
- 0, 0, 0, 0 Gebäuhöhe
- 8 Meter über NN
- Bauweise (offen, geschlossen, abweichend)

**3. Bauweise, Bauflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Baufläche
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Einbahn

**5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**

- Zweckbestimmung: Elektrizität

**6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Böschung und Verkehrsbegleitgrün

**7. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

- Regenrückhaltebecken

**8. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Baum, zu erhalten
- Baum, anzupflanzen

**9. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**10. Nachrichtliche Übernahme**

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 3 (3) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltauglichen Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 (3) und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB) (Erläuterung siehe textliche Festsetzungen)

**Planunterlagen**

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Bestehendes Gebäude
- Böschung
- Mauer
- Zaun

**Bebauungsplan Nr. V / 15 "Unterstadtbahnhof"**

Entwurfsplanung

**Entwurf  
Zeichnerische Festsetzungen**

Stand 16.06.2014  
Maßstab 1:2.500

Kassel documenta Stadt



Auf der Weide 1  
35037 Marburg  
Tel.: 06421 59072-81  
Fax: 06421 59072-82  
www.viaplan-ingenieure.de  
mail@viaplan-ingenieure.de

**Vorlage Nr. 101.17.1527**

15. Dezember 2014  
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/32E „Holländischer Platz“, 1. Änderung  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in:           Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/32E „Holländischer Platz“,  
1. Änderung, wird zugestimmt.  
Die Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1-10 (Fachämter) und 11-28  
(Träger öffentlicher Belange) wird zugestimmt.  
Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/32E „Holländischer Platz“,  
1. Änderung, wird nach §10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.  
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. V/ 32E wird durch den  
Bebauungsplan Nr. V/32E, 1. Änderung, teilweise aufgehoben.“

**Begründung:**

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

Der Ortsbeirat Wesertor hat die Vorlage in seiner Sitzung am 28. Oktober 2014  
behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am  
26. November 2014 und 15. Dezember 2014 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/32 E „Holländischer Platz“, 1. Änderung  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)****Begründung:**

Auf dem zu überplanenden Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 319/5, 319/6 und 319/7, steht ein Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtigen Nebenanlagen. Das Erdgeschoss wird gastronomisch genutzt, in den Obergeschossen befinden sich insgesamt sechs Wohneinheiten.

Das Bestandsgebäude soll zu Studentenwohnungen umgebaut und durch ein weiteres Wohngebäude, ebenfalls mit Studentenwohnungen, erweitert werden. Die rückwärtigen Nebengebäude werden abgebrochen.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. V/ 32E „Holländischer Platz“ vom 14. März 1981. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich Bremer Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bei geschlossener Bauweise (g) mit maximal drei Vollgeschossen (III) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und die Geschossflächenzahl (GFZ 1,0) sind ebenfalls vorgegeben. In der Artilleriestraße ist kein Baufeld festgesetzt, daher kann das geplante Bauvorhaben im Rahmen der jetzigen Festsetzungen nicht realisiert werden.

In der Nähe des Plangebiets befinden sich drei schulische Bildungseinrichtungen. Gegenüber in der Artilleriestraße liegen die Oskar-von-Miller Schule und die Max-Eyth Schule und von der Bremer Straße aus zugänglich befindet sich die Schule am Wall. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets schließt sich Wohnbebauung an.

Durch die Nähe zur Universität Kassel und der derzeitigen hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum für Studenten sind die Umnutzung der bestehenden Wohnungen sowie die geplante Erweiterung aus städtebaulichen und sozialpolitischen Gründen sinnvoll und wünschenswert. In dem Quartier liegt bereits eine verstärkte Wohnnutzung vor.

Der bauliche Bestand wird energetisch saniert und hinsichtlich der studentischen Anforderungen umgebaut. Die Gaststätte im Erdgeschoß entfällt und es werden zwei weitere Wohnungen geschaffen. Die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoß bleiben erhalten, das bestehende Satteldach wird abgebrochen und durch ein Staffelgeschoss mit zwei weiteren Wohneinheiten ersetzt.

Der dreigeschossige Erweiterungsbau mit Dachgeschoß beinhaltet zehn weitere Wohneinheiten. Die einzelnen Wohneinheiten sind für 2-3 Bewohner konzipiert. Die Baumaßnahmen fü-

gen sich sowohl hinsichtlich der Geschossigkeit (III) als auch der Ausnutzungsziffern in die Umgebungsbebauung ein. Die Flachdächer der Staffelgeschosse werden extensiv begrünt.

Für die insgesamt 18 Studentenwohnungen sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel 18 Stellplätze nachzuweisen. Hiervon stehen auf dem Grundstück 7 Stellplätze zur Verfügung. Sie werden von der Artilleriestraße aus über eine Durchfahrt erschlossen. Die fehlenden 11 Stellplätze werden nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel abgelöst. Diese Regelung ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben begründet, das nicht der Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB erfüllt sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig.

In der Zeit vom 30.06.2014 bis einschließlich 01.08.2014 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt. Zum Bebauungsplan wurden 28 Stellungnahmen vorgebracht. Die Anregungen wurden im Rahmen einer Abwägung geprüft entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt.

#### Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Kassel und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem ergänzende Regelungen getroffen werden.

Es wird vorgeschlagen, die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 3), die textlichen Festsetzungen (Anlage 4) und die unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 5) als Satzung zu beschließen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.

gez.  
Mohr

Kassel, 14.10.2014/30.10.2014



# **Bebauungsplan Nr. V / 32 E "Holländischer Platz", 1. Änderung Stadt Kassel, ST Wesertor**

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

## **Inhaltsübersicht**

Anregungen und Hinweise der Behörden \_\_\_\_\_ Seiten 2 bis 9

Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange  
sowie der nach § 63 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände \_\_\_\_\_ Seiten 10 bis 17

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit \_\_\_\_\_ Seite 18

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
 (Beteiligung mit Schreiben vom 25.06.2014 bis einschließlich 01.08.2014)**

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
1.	102 - Zukunftsbüro	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
2.	12.07.2014 37 - Feuerwehr	<p>2.1:</p> <p>(1) Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdreileiter zu erreichen ist (Feuerwehruzufahrt).</p> <p>(2) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreininsatzes notwendig sind. Die Feuerwehruzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs freigehalten werden.</p> <p>(3) Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszuweisen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.</p> <p>(4) Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m sicher zu stellen.</p> <p>(5) Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.</p> <p>(6) Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p>Zu 2.1: Die vorgebrachten brandschutztechnischen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
3.	31.07.2014 51 K - Jugendamt	<p>3.1: Aus Sicht des Jugendamtes bestehen keine Einwände im Hinblick auf die geplante Änderung des Bebauungsplans. Die Belange von Kindern, Jugendlichen und Familien sehen wir hierdurch nicht berührt.</p> <p>3.2: Sofern geplant ist, hier auch Wohnraum für Studierende mit Kindern anzubieten, müsste dies natürlich bei der Umsetzung des Bauvorhabens in der baulichen Gestaltung und bei der Gestaltung der Freiflächen Berücksichtigung finden.</p> <p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                      Zu 3.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 3.2: Wird zur Kenntnis genommen.                      Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird keine explizite Schaffung von Wohnraum für Familien mit Kindern verfolgt.</p>
4.	632 - Bauaufsicht		-
5.	24.07.2014 634 - Landschaftsplanung	<p>5.1: Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß Festsetzung der zulässigen Grundfläche (590 m<sup>2</sup>) sowie der Überschreitung von 210 m<sup>2</sup> für Stellplätze, Nebenanlagen etc. einen sehr hohen Bebauungsgrad bzw. Befestigung von Flächen (ca. 87%) des Plangebietes. Gemäß Klimafunktionskarte ZRK befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Überwärmungsgebietes 1 mit dichter Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen, am Rand eines Überwärmungsgebietes 2 (stark verdichtete Innenbereich/City). Hier ist eine Nachverdichtung bei Berücksichtigung folgender Vorgaben möglich: Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden, Strömungsrichtungen in der Nachbarschaft beachten. Neben Baumpflanzungen tragen insbesondere Dach- und Fassadenbegrünungen zu einer klimatisch effektiven Begrünung des Gebietes bei. Die im Entwurf enthaltene Festsetzung zur Dachbegrünung wird begrüßt. Zur Ergänzung des mikroklimatischen Effekts sollte aufgrund der örtlichen Situation zusätzlich Fassadenbegrünung festgesetzt werden.</p> <p>5.2: Der zeichnerisch festgesetzte Standort für die Baumpflanzung hat nur einen Abstand von 1,0 m zur Baugrenze und ist damit auch unter Berücksichtigung der empfohlenen Baumarten nicht geeignet.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                      Zu 5.1: Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine ergänzende Festsetzung zur Begrünung von aufgeständerten Balkonen in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Diese sind durch Rankpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.                      Auf weitere Vorgaben zur Fassadenbegrünung wird zugunsten des städtebaulichen Einfügens (Ortsbild) verzichtet.                      Im Plangebiet ist neben der erwähnten Dachbegrünung die Anpflanzung von mind. 2 Laubbäumen sowie die Herstellung von mind. 110 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen als Grünfläche festgesetzt. Damit werden die Auswirkungen auf die mikroklimatische Situation auf dem Grundstück reduziert.</p> <p>Zu 5.2: Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass der zeichnerisch festgesetzte Standort für die Baumpflanzung auf einen Abstand von 2 m zur Baugrenze korrigiert wird. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung ein Abweichen von der Lage, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
	<p>5.3: Gemäß Stellplatzsatzung ist pro 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die zeichnerischen Festsetzungen sind dahingehend anzupassen, dass ein Stellplatz durch eine Vegetationsfläche/ Pflanzstandort Hochstamm zu ersetzen ist.</p> <p>5.4: Der vorhandene Baumbestand ist dahingehend zu prüfen, ob Bäume unter die städtische Baumschutzsatzung fallen. Der Ersatz durch die Planung entfallender Bäume ist im Rahmen des Planverfahrens zu behandeln. Gemäß Satzung ist eine notwendig werdende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Der notwendige Ersatz ist in der Begründung zu beziffern, eine mögliche Nichtumsetzung der Ersatzpflanzung im Plangebiet ist zu begründen (alternativer Standort im Umfeld bzw. Ersatzzahlung).</p> <p>5.5: Unter 4. Hinweise fehlt ein entsprechender Hinweis auf die Baumschutzsatzung.</p> <p>5.6: Zur Sicherung der Standortqualität für einen zu pflanzenden Baum sollte folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden:</p>	<p>Zu 5.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.                      Begründung: Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mindestens zwei Laubbaumhochstämmen zu pflanzen. Davon ist ein Baumstandort aus städtebaulichen Gründen zeichnerisch festgesetzt. Der zweite anzupflanzende Laubbaum ist auf den Grundstücksfreiflächen, ohne zeichnerische Vorgabe anzupflanzen, und dient zugleich als Nachweis gem. der Stellplatzsatzung.</p> <p>Zu 5.4: Der Anregung wird teilweise gefolgt.                      Die auf dem Grundstück vorhandene Tanne, als auch der Ahorn sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel geschützt. Als Ersatz wäre je ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Die Begründung wird überarbeitet und dargelegt, dass aufgrund der verbleibenden nicht überbaubaren Fläche auf dem Grundstück keine weiteren als die beiden festgesetzten anzupflanzenden Laubbäume vorgesehen werden können, so dass hierfür eine Ersatzzahlung (200,00 € je Baum) zu leisten ist. Der erforderliche Fällantrag wird im Rahmen des Bauantrages beim Umwelt- und Gartenamt eingereicht.                      Darüber hinaus wird im Bebauungsplan in die Hinweis-Ziff. 4.3 „Artenschutz“ ergänzend aufgenommen, dass Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen sind, um artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände im Vorfeld zu vermeiden.</p> <p>Zu 5.5: Der Anregung wird gefolgt.                      Unter 4. Hinweise des Bebauungsplans wird ein Verweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel ergänzend aufgenommen.</p> <p>Zu 5.6: Der Anregung wird gefolgt.                      Die Festsetzung 2.7 des Bebauungsplans wird um den angeregten Wortlaut ergänzt.</p>	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
6.	30.07.2014 6621 - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	<p>„Die Baumstandorte sind als begrünzte Vegetationsflächen mit mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> gewährt werden.“</p> <p>6.1:                      (1) Pkw-Stellplätze                      Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze sind tatsächlich nachzuweisen. Einer Ablöse wird ausdrücklich widersprochen.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                      Zu 6.1: Wird zurückgewiesen.                      Begründung: Im Rahmen der Vorplanung gab es zum Thema „Stellplätze“ mehrere Abstimmungs-gespräche zwischen dem Straßenverkehrsamt und dem Planungsamt, mit dem Ergebnis, dass 7 Stell-plätze im Innenhof nachzuweisen sind und die verbleibenden 11 Stellplätze abgelöst werden kön-nen. Dies wird in einem Ablösevertrag geregelt.</p> <p><i>Info: Am 31.10.2013 fand eine Besprechung im Planungsamt statt (H. Flore, Fr. Spielmeyer u.a.) in dem mitgeteilt wurde, dass lt. -66- sieben Stellplätze im Innenhof nachgewiesen und 11 abgelöst werden können. Der Ablösevertrag hierüber soll dann in den städtebaulichen Vertrag, den IWA mit der Stadt abschließen muss, integriert werden.</i></p>
		<p>6.2:                      (2) Fahrradstellplätze:                      Die Angaben zur Anzahl von Fahrradstellplätzen der Stell-platzsatzung der Stadt Kassel entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Bedarf.                      Entsprechend den übergeordneten Zielen des Landes Hes-sen und der Stadt Kassel (Verkehrsentwicklungsplan) und zur <b>Funktionsfähigkeit des Studentenwohnheims</b> sind entsprechend den Vorgaben der Richtlinien (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR) eine ausrei-chende Anzahl an Fahrradabstellanlagen auf der Privatflä-che nachzuweisen. Demnach empfehlen wir eine höhere Zahl an Fahrradstellplätzen gegenüber der Stellplatzsatzung vorzusehen. Diese setzen sich aus dem Bedarf für Bewoh-ner und für Besucher wie folgt zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bewohner: ein Radabstellplatz pro Bett</b>, vandalis-mus- und diebstahigeschützt, leicht zugänglich (nutzer-freundlich), witterungsgeschützt auf dem Grundstück oder im Gebäude (Fahrradkeller)</li> <li>• <b>Besucher: ein Radabstellplatz pro 4 Betten</b>, Fahr-</li> </ul>	<p>Zu 6.2.: Wird zurückgewiesen.                      Begründung: Es ist kein Studentenwohnheim ge-plant. Der Bebauungsplan setzt ein „allgemeines Wohngebiet“ fest. Maßgeblich für die Ermittlung der Stellplätze wie auch für die Fahrradabstellplät-ze ist die gültige Fassung der Stellplatzsatzung.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>radbügel, eingangsnah</p> <p>6.3: Anpassungsarbeiten (Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaustraßensträger zu beantragen. Die Kosten für diese Anpassungsarbeiten trägt der Vorhabensträger. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Groenewald unter oben genannter Telefonnummer bzw. per E-Mail zur Verfügung.</p>	<p>Zu 6.3: Wird zur Kenntnis genommen. Diesbezügliche Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag festgelegt.</p>
7.	<p>21.07.2014                      67 - Umwelt- und Gartenamt</p>	<p><b>Verwaltungsabteilung -670-</b>                      Die dauerhaften Pflegekosten der neuen öffentlichen Grünflächen sind mit mindestens vorläufigen 1,05 EUR/m<sup>2</sup> ab der Fertigstellung im jeweiligen Haushaltsjahr vorzusehen.</p> <p><b>Freiraumplanung -671-</b>                      Zu 2. Planungsrechtliche Festsetzungen:                      2.3 Niederschlags-/Oberflächenwasser:                      Insbesondere im Innenstadtbereich sollte grundsätzlich die Versickerung von Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser planungsrechtlich vorgeschrieben werden. Wegen der ohnehin nachlassenden Niederschlagsmengen ist auch die kleinste Wassermenge hilfreich für das Überleben von Bäumen in der Stadt. Erschwerend zur immer höheren Verdichtung durch baulicher Massen und versiegelte Oberflächen kommt hinzu, dass deutlich häufiger Tiefgaragen hergestellt werden und oft Pumpen zum Einsatz kommen, durch deren Tätigkeit weiter nutzbares Wasser entfernt wird. Auch auf kleinsten Grundstücken ist daher die Versickerung von Niederschlagswasser sinnvoll und inzwischen auch bautechnisch realisierbar.</p> <p>7.1:                      7.2:                      7.3:</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                      Zu 7.1: Wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt.</p> <p>Zu 7.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.  <u>Begründung:</u> Gemäß der Festsetzung 2.4 "Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien" sind Erschließungsflächen, Stellplätze und Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksflächen in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können. In Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 3.2, durch die mindestens 110 m<sup>2</sup> der privaten Grundstücksfläche als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten ist, wurden hinreichend Vorgaben zur Versickerung von Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser getroffen. Darüber hinaus teilte die Untere Wasserbehörde in ihrer Stellungnahme vom 30.07.2014 mit, dass ihrerseits gegen den Entwurf zur 1. Änderung keine Einwände bestehen und keine Notwendigkeit für Änderungen oder Ergänzungen gesehen werden.</p> <p>Zu 7.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.  <u>Begründung:</u> Die unter der Festsetzung 2.7 empfohlenen Baumarten entsprechen einerseits dem Bemühen zur Verbreitung gebietseigener Arten</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>ornus, Sophora japonica „Princeton Upright“, Koelreuteria paniculata.</p> <p>7.4: <u>Zu 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:</u>                      3.3.1 Grün- bzw. Gartenfläche:                      Angesichts der Stellplätze im Hinterhof ist unklar, wo genau die 110 m² Grünfläche liegen sollen.</p> <p>7.5: <b>Umweltschutz -672-</b>  <u>Keine Hinweise</u></p> <p>7.6: <b>Grünflächen -673-</b>  <u>Keine Hinweise</u></p> <p>7.7: <b>Klimaschutz und Energieeffizienz -675-</b>                      Der vorhabenbezogene B-Plan ist ein geeignetes Mittel, um Klimaschutz und Energieeffizienz effektiv gestalterisch in die Bauleitplanung einzubringen. Dabei ist zum frühestmöglichen Zeitpunkt darauf zu achten, dass das Thema in die Planungen einbezogen und ausgearbeitet wird. Im vorliegenden Begründungsentwurf des Planungsbüros fehlen Angaben zur Energiefachplanung. Das Energiekonzept muss aber auf jeden Fall in die Begründung eingearbeitet werden. Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 1a V BauGB und § 1 VI Nr. 7f BauGB Möglichkeiten zum globalen Klimaschutz im Bauleitplanverfahren nicht außer Acht gelassen werden dürfen.                      Die Planungsentscheidung erfolgt nach Maßgabe des Abwägungsgebots. Dies beinhaltet, dass alle Belange bezüglich Energieeffizienz und Energiebereitstellung mit dem Ziel einer Abwägung beschrieben werden müssen.</p> <p>Die Begründung sollte wie folgt überarbeitet werden:</p>	<p>und berücksichtigen andererseits die besonderen Standortfaktoren des Plangebietes. Auf dem nur 916 m² großen Grundstück verbleiben nur wenige, kleinere Grünflächen, auf denen Bäume angepflanzt werden können. In Zusammenhang mit den vorgegebenen Baumarten zurückzugreifen, welche auf Grund ihrer Standortansprüche (u.a. stadtklimafest) und des Habitus (insbesondere schmale Wuchsformen) verträglich gedeihen können.</p> <p>Zu 7.4: Im Bebauungsplan wird lediglich geregelt, wie viel m² Grün- bzw. Gartenfläche auf der privaten Grundstücksfläche anzulegen sind. Eine genaue Verortung bleibt der Ausführungsplanung überlassen.</p> <p>Zu 7.5: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 7.6: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 7.7: Der Anregung wird nicht gefolgt.                      Begründung: Es handelt sich bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dem entsprechend erfolgt keine Darstellung bzw. Festsetzung zu energetischen Konzeptionen. Im Allgemeinen führen die im Rahmen der Bauantragsstellung nachzuweisenden Vorgaben der aktuellen EnEV bzw. des EE-WärmeG zur hinreichenden Berücksichtigung der energetischen Belange.</p>



Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>7.8: <b>Unter Abschnitt 6 „Übergeordnete Planungen“ Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel</b>                      Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100% Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO2-Ausstoß bis 2030 um 31,3% gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die <b>„ENERGIEOPTIMIERTE PLANUNG UND ENERGETISCHE VERBESSERUNG VON WOHN-, GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETEN“</b>. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhausniveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.                      Optimaler Weise sind Gebäude mit Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO2-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminderung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgabe hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EE-WärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).</p>	<p>Zu 7.8: Der Anregung wird gefolgt.                      Die Inhalte zum integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel werden in die Begründung aufgenommen und zusammenfassend dargelegt.</p>
		<p>7.9: <b>Unter Abschnitt 8 „Inhalte des Bebauungsplans“</b>                      Kurzvorstellung des energetischen Konzepts: Maßnahmen zur Energieeffizienz/intelligenten Nutzung von Energie (Gebäudewärmeschutz, Energieeffizienz der elektrischen Ausstattung, ggf. smart-metering-/smart-grid-Systeme), Ener-</p>	<p>Zu 7.9: Der Anregung wird nicht gefolgt.                      Begründung: Siehe Ziff. 7.7.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
8.	03.07.2014 70 - Die Stadtreiniger Kassel	<p>gieversorgung/-produktion unter besonderer Berücksichtigung von Erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Kopplung, Energiespeichersysteme. Festsetzungen im B-Plan in Abhängigkeit des energetischen Konzepts.</p> <p>8.1: Von Seiten der Stadtreiniger Kassel bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan keine Bedenken</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 8.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
9.	29.07.2014 71 - KASSELWASSER	<p>9.1: Grundsätzlich bestehen seitens KASSELWASSER keine Einwände zum vorliegenden Bebauungsplan. Allerdings ist innerhalb des Bebauungsplangebietes ein öffentlicher Mischwasserkanal DN 300 B verlegt (siehe Anlage), der grundsätzlich erhalten bleiben muss. Der Kanal ist entsprechend mit einem Leitungsrecht im B-Plan zu sichern. Eine Umlegung des Kanals ist wahrscheinlich möglich, dem Gebührenzahler dürfen hieraus aber keine Kosten entstehen.</p> <p>9.2: Hinsichtlich möglicher Anregungen aus dem Bereich der Wasserversorgung bitten wir direkt die Städtischen Werke Netz + Service GmbH am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 9.1: Der Anregung den Kanal mit einem Leitungsrecht zu sichern wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> Der BPlan lässt in diesem Bereich Überbauung zu. Die Verlegung wird im weiteren Verfahren mit KASSELWASSER abgestimmt. Ein Hinweis auf Vorhandensein eines öffentlichen Mischwasserkanals und dessen Verlegung wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 9.2: Der Bitte wurde bereits entsprochen. Die Städtischen Werke Netz + Service GmbH wurde am Verfahren beteiligt.</p>
10.	28.07.2014 VF - Frauenbüro	<p>10.1: Es gibt vom Frauenbüro aus keine Einwände oder Nachfragen zum o. g. Bebauungsplan.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 10.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger üblicher Belange  
 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
 (Beteiligung mit Schreiben vom 25.06.2014 bis einschließlich 01.08.2014)**

lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
11.	<b>BUND Kreisgeschäftsstelle</b> Wilhelmsstraße 2, 34117 Kassel	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
12.	<b>BUND Hessen e.V.</b> Ostbahnhofstraße 13, 60314 F.a.M	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
13.	<b>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</b> Am Fieseler Werk 19-23 34253 Lohfelden	13.1: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Falls durch die geplanten Umbauten eine neue Hauszuführung errichtet werden soll, so sind die Kosten hierfür vom Investor zu tragen.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 13.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.
14.	<b>07.07.2014</b> <b>Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG</b> Postfach 10 20 47, 34020 Kassel	14.1: Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine Einwände.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 14.1: Wird zur Kenntnis genommen.
15.	<b>25.07.2014</b> <b>Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung</b> Postfach 10 19 49, 34111 Kassel	15.1: Wir haben den oben genannten Bebauungsplan geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden. Anregungen oder Bedenken haben wir daher nicht vorzutragen.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 15.1: Wird zur Kenntnis genommen.
16.	<b>Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V.</b> Friedenstraße 26, 35578 Wetzlar	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
17.	<b>17.07.2014</b> <b>Regierungspräsidium Kassel Dez. 21/2L Regionalplanung, Siedlungswesen</b> Steinweg 6, 34117 Kassel	17.1: Der o.a. Planung in der mir vorgelegten Form stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 17.1: Wird zur Kenntnis genommen.
18.	<b>14.04.2014</b> <b>Regierungspräsidium Kassel Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung</b> Steinweg 6, 34117 Kassel	18.1: Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt. Der beabsichtigte Umbau vorhandener Gebäude bzw. der	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 18.1: Wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Neubau von Studentenwohnungen im Kreuzungsbereich Bremer Straße / Artilleriestraße nahe des Holländischen Platzes sind unter dem Aspekt „Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich“ zu begrüßen.</p> <p>18.2: Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V. mit § 1 a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.</p> <p>18.3: Hinweis:                      Im Bereich des geplanten Neubaus entlang der Artilleriestraße befinden sich heute jedoch einige Gehölze (Ahorn, Birke, Eberesche und eine Tanne) die von ihrer Ausprägung her insbesondere artenschutzrechtliche Bedeutsamkeit aufweisen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Realisierung der Bebauung grundsätzlich vermeiden zu können, sind unvermeidbare Rodungsmaßnahmen ausschließlich zwischen dem 01.10. und 28./29.02. durchzuführen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.</p> <p>18.4: Sowohl die Tanne, als auch der Ahorn sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel geschützt. Für jeden zu beseitigenden Baum ist als Ersatz ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Da die hier befindlichen Gehölze, neben stadtklimatischen Funktionen insbesondere hohe Lebensraumqualitäten aufweisen und als „grüne Oase“ inmitten der Stadtbebauung fungieren, ist die Neuanpflanzung (und deren dauerhafter Erhalt) von mindestens 2 Gehölzen im städtischen Raum unverzichtbar.</p>	<p>Zu 18.2: Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt.</p> <p>Zu 18.3: Der Hinweis auf den Artenschutz wurde beachtet.                      Auf die artenschutzrechtlichen Belange wurde bereits unter der Hinweis-Ziff. "4.3 Artenschutz" des Bebauungsplanes hingewiesen.                      Der Hinweis, dass Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld zu vermeiden, wird in die vorgenannte Hinweis-Ziff.4.3 ergänzend aufgenommen.</p> <p>Zu 18.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.                      Begründung: Aufgrund der verbleibenden nicht überbaubaren Fläche können auf dem Grundstück keine weiteren als die beiden festgesetzten anzupflanzenden Laubbäume vorgesehen werden, so dass eine Ersatzzahlung (200,00 € je Baum) zu leisten ist. Dies wird in der Begründung dargelegt.</p>
19.	17.07.2014 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	19.1: Grundwasserschutz, Wasserversorgung Der Geltungsbereich des o. a. Planungsvorhaben befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebietes. Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes bestehen daher gegen das o. a. Planungsvorhaben auf Grundlängen der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 19.1: Wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>19.2: <b>Altlasten, Bodenschutz</b>                      In der beim HLUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen werden Informationen über Altflächen (Altablagelungen/Altstandorte) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorgehalten, soweit diese von den Kommunen im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichten gemeldet oder der zuständigen Behörde auf sonstigem Wege übermittelt wurden.                      Nach entsprechender Recherche in dem danach vorliegenden Datenbestand des zugehörigen Altflächeninformationssystems ALTIS ist festzustellen, dass es für das o. g. Baugrundstück die beiden Altstandorte im ALTIS gibt:</p> <p>ALTIS-Nummer: 611.000.141-001.022                      Art der Fläche: Grundwasserschadensfall                      Rechtswert: 3535290                      Hochwert: 5687340                      UTM / Nord: 5685504,84                      UTM / Ost: 32535202,08                      Adresse: Bremer Str. 7                      Beschreibung: Bremerstr., Kassel, DK-Schaden                      Status: Verdacht</p> <p>Weitere Angaben zu der vorstehenden Altfläche sind nicht in der Altflächendatei enthalten. Die Schadenbeseitigung wurde durch Bodenaustausch vorgenommen. Es liegt jedoch kein Bericht über die Maßnahme vor, so dass verbliebene Restbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Grundsätzlich ist im Stadtgebiet Kassel mit Trümmerschutt und/oder Auffüllungen zu rechnen.</p> <p>Für eine höhere Planungssicherheit wird empfohlen, die Entsorgungsrelevanz von Aushubmaterial zu überprüfen. Dies kann mit geringem Aufwand z.B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen erfolgen.</p>	<p>Zu 19.2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Kapitel 6.4 "Altlasten" in der Begründung ergänzend aufgenommen.</p>
20.	17.07.2014 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	<p>20.1: Aus Sicht des Dezernates 31.3 bestehen in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                      Zu 20.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
21.	17.07.2014 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Industrieelles Abwasser, wassergefährdende Stoffe Steinweg 6, 34117 Kassel	21.1: <b>Kommunales Abwasser, Gewässergüte</b> Für den Bereich kommunales Abwasser, Gewässergüte, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.5 in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.  21.2: <b>Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe</b> Für den Bereich industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, werden die Belange des Dezernates 3 1.5, in Bezug auf o. g. Vorhaben nicht berührt.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 21.1: Wird zur Kenntnis genommen.  Zu 21.2: Wird zur Kenntnis genommen.
22.	07.08.2014 Regierungspräsidium Kassel Dez. 33 Immissionsschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	22.1: Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken oder Anregungen.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 22.1: Wird zur Kenntnis genommen.
23.	16.07.2014 Regierungspräsidium Kassel Dez. 34 Bergaufsicht Steinweg 6, 34117 Kassel	23.1: Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtlichen Belange des Bergbaus stehen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V / 32 E "Holländischer Platz" nicht entgegen.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 23.1: Wird zur Kenntnis genommen.
24.	11.07.2014 Städtische Werke Netz + Service GmbH Postfach 103606, 34036 Kassel	24.1: Die Städtische Werke Netz + Service GmbH hat generell keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, sofern die Kabeltrassen im Gehweg vor dem Grundstück nicht überbaut werden und das benachbarte UW Wall, Schaltstation S575 Wall, nicht beeinträchtigt wird.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 24.1: Wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Bereiche sind durch die Regelungen des Bebauungsplans nicht betroffen.
25.	05.08.2014 Umwelt- und Gartenamt Untere Naturschutzbehörde	25.1: Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken, wir sehen aber im gründerischen Bereich Optimierungsbedarf.  Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt in diesem Verfahren nach § 13a BauGB nicht zur Anwendung. Bei den artenschutzrechtlichen Belangen gehen wir davon aus, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG bei der Planverwirklichung nicht tangiert sind.  Unter Punkt 7.3. Landschaftsplan ist als Maßnahme S 10166 vorgesehen „Hochverdichtete und zu starker Überwärmung neigende zentrale Bereiche der Innenstadt: Durchführung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und im privaten Bereich, wo immer	<b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 25.1: Wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>möglich und sinnvoll,..." Dem folgend bitten wir, nachstehende Änderungen und Ergänzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen:</p> <p>25.2: (1.) Art und Maß der baulichen Nutzung                      Ausweisch der vorliegenden Planung sollen die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume beseitigt und die z. Z. offene Bodenfläche überbaut werden. Von dem gesamten Grundstück mit einer Größe von 916 m<sup>2</sup> sollen lediglich 110 m<sup>2</sup> als Grünfläche erhalten werden. Dies entspricht einem Grünflächenanteil von nur 12%. Ein so geringer Grünflächenanteil ist in einem stark belasteten innerstädtischen Quartier vor dem Hintergrund der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen kaum zu rechtfertigen. In Anbetracht der Tatsache, dass es sich um Studentenwohnungen handelt und die Universität in fußläufiger Erreichbarkeit liegt, bitten wir, die Anzahl der geforderten Stellplätze zu reduzieren und / oder alternativ Tiefgaragenstellplätze vorzusehen um den Grünflächenanteil zu erhöhen.</p> <p>25.3: (2.) Grünflächengestaltung                      Durch textliche Festsetzung ist sicherzustellen, dass die Grünflächen intensiv mit standortgerechten Sträuchern wie Hartriegel, Wildrose, Liguster, Heckenkirsche und Ähnlichem bepflanzt werden, damit die Flächen klimatisch, gestalterisch und zumindest als Lebensraum für Kleintiere, Vögel und Insekten wirken können.</p> <p>25.4: (3.) Baumpflanzungen                      Die vorgesehenen Baumpflanzungen sind nicht ausreichend. Zur Kompensation der erforderlichen Baumfällungen sollten im hinteren Grundstücksbereich mindestens 3 schmalkronige Bäume gepflanzt werden, Baumarten wie Säulenhainbuche (<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>), Säuleneiche (<i>Quercus robur 'Fastigiata'</i>), Säulenrobinie (<i>Robinia pseudoacacia 'Pyramidalis'</i>) oder Ähnliches.</p>	<p>Zu 25.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.                      Begründung: Lt. Stellplatzsatzung der Stadt Kassel wären insgesamt 18 Stellplätze nachzuweisen. In Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde sind mindestens die festgesetzten Stellplätze im Innenhof herzustellen. Die Absicht Studentenwohnungen zu errichten und die fußläufiger Nähe zur Universität wurde hierbei bereits berücksichtigt.</p> <p>Zu 25.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.                      Begründung: Zur Sicherung der örtlichen Durchgrünung ist die Herstellung von mindestens 110 m<sup>2</sup> Grün- bzw. Gartenfläche sowie auch die Begründung von Dachflächen, die mind. 150 m<sup>2</sup> umfassen, festgesetzt. Die intensive Bepflanzung dieser Fläche hätte zur Folge, dass den Bewohnern keine Freifläche mehr zur Verfügung stehen würde.</p> <p>Zu 25.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.                      Begründung: Aufgrund der verbleibenden nicht überbaubaren Fläche können auf dem Grundstück keine weiteren als die beiden festgesetzten anzupflanzenden Laubbäume vorgesehen werden, so dass eine Ersatzzahlung (200,00 € je Baum) zu leisten ist. Dies wird in der Begründung dargelegt.</p>



Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>25.5: Gebäudebegrünung                      Zur Verbesserung der klimatischen Situation ist auf den neu geplanten Dachflächen (ggf. bei Sanierung der Bestandsgebäude auch hier) extensive Dachbegrünung festzusetzen (Reduzierung der Abstrahlungswärme, Erhöhung der Wasserrückhaltung und der Verdunstungsrate).</p> <p>25.6: Die Substratstärke sollte mindestens 10 cm betragen.</p> <p>25.7: Ebenfalls zur Verbesserung der klimatischen Situation und zur gestalterischen Aufwertung des Quartieres ist - zumindest punktuell - Fassadenbegrünung festzusetzen.</p> <p>25.8: Die Möglichkeit, in einem stark verdichteten innerstädtischen Bereich stadtgestalterisch und ökologisch Akzente zu setzen sollte nicht ungenutzt bleiben.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                      Zu 25.5: Der Anregung wurde bereits gefolgt. Gemäß Festsetzung 3.1.2 sind Dächer im allgemeinen Wohngebiet mit einer Ausdehnung von min. 150 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Ausgenommen hiervon sind die für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen.</p> <p>Zu 25.6: Der Anregung wird nicht gefolgt.                      Begründung: Der unter Pkt. 3.1.2 der Bebauungsplanfestsetzungen vorgegebene Substratstärke von 5 cm entspricht dem notwendigen Mindestmaß für die ökologische Funktionalität der Dachbegrünung.</p> <p>Zu 25.7: Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine ergänzende Festsetzung zur Begrünung von aufgeständerten Balkonen in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Diese sind durch Rankpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.                      Auf weitere Vorgaben zur Fassadenbegrünung wird zugunsten des städtebaulichen Einfügens (Ortsbild) verzichtet.                      Im Plangebiet ist neben der erwähnten Dachbegrünung die Anpflanzung von mind. 2 Laubbäumen sowie die Herstellung von mind. 110 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen als Grünfläche festgesetzt. Damit werden die Auswirkungen auf die mikroklimatische Situation auf dem Grundstück reduziert.</p> <p>Zu 25.8: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
26.	30.07.2014 Umwelt- und Gartenamt Untere Wasserbehörde	26.1: Gegen den Entwurf zur 1. Änderung bestehen keine Einwände. Die von uns zu fordernde Nutzung von Niederschlagswasser sowie Dachbegrünung sind eingearbeitet. Diesbezügliche Änderungen oder Ergänzungen sind nicht nötig.	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                      Zu 26.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
27.	09.07.2014 Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG Postfach 10 20 28, 34020 Kassel	<p>27.1: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>27.2: Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH &amp; Co. KG. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschatzanweisung.                      Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia Hessen GmbH &amp; Co. KG notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Beginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlose Unitymedia Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <a href="http://www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft.html">http://www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft.html</a>. Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abwurf über die Fax-Nummer 0900/111 1140 (10 Euro pro Abruf) an. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                      Zu 27.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 27.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. und im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.</p>
28.	23.07.2014 Zweckverband Raum Kassel Ständeplatz 13, 34117 Kassel	<p>28.1: der Bereich, auf den sich das o.g. Bauleitplanverfahren bezieht, ist im Flächennutzungsplan als „Flächen für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kann entsprechend § 13 a, Abs. 2, Satz 2 BauGB der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p> <p>28.2: Wir möchten noch anmerken, dass das Vorgehen der Stadt Kassel, für sehr kleinteilige Bereiche Bebauungspläne aufzustellen, überdacht werden sollte. Auch in diesem Fall ist wie bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V/2 A Sickingenstraße - eine städtebauliche Neuordnung des gesamten Bereiches erforderlich. In beiden Fällen sollte über ein Entwicklungskonzept für das Quartier nachgedacht werden.</p> <p>28.3: Wir regen an, dass im Sinne der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes (BauGB) in den Bebauungsplan Festsetzungen zur energiesparenden Bauweise und zur Verwendung sowie der Förderung von Erneuerbaren Energien. (z.B. Photo-</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>                      Zu 28.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 28.2: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 28.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.  <u>Begründung:</u> Von Seiten des Gesetzgebers bestehen durch die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. durch das Erneuerbare-Energie-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		tovoltaik) aufgenommen werden. Dies ist Bestandteil des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Kassel.  Für weitere Fragen, die die verbandliche Planung betreffen, stehen wir gern auch telefonisch zur Verfügung.	Wärme-Gesetz (EEWärmeG) hinreichende Vorgaben zur energiesparenden Bauweise sowie zur Verwendung und Förderung von Erneuerbaren Energien. Ein entsprechender Hinweis ist diesbezüglich im Bebauungsplan aufgenommen.

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Beteiligung durch Offenlage vom 30.05.2014 bis einschließlich 01.08.2014)**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

# Begründung

## Bebauungsplan

Nr. V/32 E

## "Holländischer Platz"

### 1.Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Wesertor

Stand: 08.10.2014

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



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



---

## INHALT

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB.</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>UVP- BELANGE</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB.</b> .....	<b>5</b>
4.1	Verfahrenswahl .....	5
4.2	Verfahrensdurchführung .....	5
<b>5</b>	<b>DAS PLANGEBIET</b> .....	<b>6</b>
5.1	Lage und Größe des Plangebietes .....	6
5.2	Realnutzung .....	7
<b>6</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>7</b>
6.1	Regionalplan Nordhessen 2009 .....	7
6.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) .....	7
6.3	Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bebauungsplan).....	8
6.4	Altlasten, Bodenschutz .....	8
6.5	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 .....	9
6.6	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012 .....	9
6.7	Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. L 7606 vom 04.04.2014 .....	10
<b>7</b>	<b>UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE</b> .....	<b>12</b>
7.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung .....	12
7.2	Untersuchung der Umweltbelange .....	12
7.3	Artenschutz.....	13
7.4	Eingriffsregelung.....	13
<b>8</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>14</b>
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	14
8.2	Bauweise, Baugrenzen.....	14
8.3	Erschließung / Stellplätze .....	14
8.4	Grünfläche, Anpflanzung von Laubbäumen .....	15
8.5	Lärmfestsetzungen .....	15
8.6	Örtliche Bauvorschriften .....	15
8.7	Hinweise .....	15
<b>9</b>	<b>BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ</b> .....	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>17</b>



## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die IWA Immobilien Wirtschaftsanlagen GmbH aus Kassel beabsichtigt auf den Eckgrundstück Bremer Straße 7 / Artilleriestraße im Stadtteil Wesertor, in Abstimmung mit der Stadt Kassel ein hier vorhandenes Wohn- und Geschäftshaus zu Studentenwohnungen umzubauen und mit einem Neubau, ebenfalls mit Studentenwohnungen, zu erweitern.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 319/5, 319/6 und 319/7 der Flur 1 in der Gemarkung Kassel und liegt in einen von Wohngebäuden, Bildungsstätten, Dienstleistungen, Gastronomie, etc. geprägten Stadtquartier.

Das Plangebiet liegt zugleich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. V/32 E vom 14. März 1981. Dieser setzt für den Bereich Artilleriestraße / Ecke Bremer Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bei geschlossener Bauweise (g), mit maximal drei Vollgeschossen (III) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und die Geschossflächenzahl (GFZ 1,0) sind ebenfalls vorgegeben. Zur Realisierung des Planvorhabens wird eine Änderung dieses Bebauungsplanes erforderlich, welche gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zum Umbau und Neuerrichtung von Wohngebäuden um dringend erforderliche Studentenwohnungen in unmittelbarer Nähe zum Universitätsstandort anbieten zu können.

## 2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V/32 E "Holländischer Platz" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung von Studentenwohnungen und zur Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung (hier StudentInnen) mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung als Baugebiet mit Wohngebäuden stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

---

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kap. 7.2)

### **3 UVP- BELANGE**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 916 m<sup>2</sup>. Mit der festgesetzten max. zulässigen Grundfläche von 590 m<sup>2</sup> (zulässige Überschreitung der Grundfläche für die Herstellung der Stellplätze und Zufahrten bis max. 800 m<sup>2</sup>) wird der Schwellenwert bei Weitem nicht erreicht, zumal es sich auch um bereits bebaute Flächen handelt. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

### **4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB**

#### **4.1 Verfahrenswahl**

Die Entscheidungsgründe die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V/32 E im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits hat die Immobilien Wirtschaftsanlagen GmbH als Bauinvestorin, deren Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

#### **4.2 Verfahrensdurchführung**

##### **▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 31.03.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. V/32 E "Holländischer Platz", 1. Änderung beschlossen und zugleich den Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren, gemäß § 13a BauGB, gefasst. Dieser Beschluss wurde am 11.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

##### **▪ Ortsbeirat Wesertor**

Das Vorhaben wurde in der Sitzung des Ortsbeirates Wesertor am 09.04.2014 vorgestellt.

##### **▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung**

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB im Juni/Juli 2014 beteiligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB parallel.

## 5 DAS PLANGEBIET

### 5.1 Lage und Größe des Plangebietes

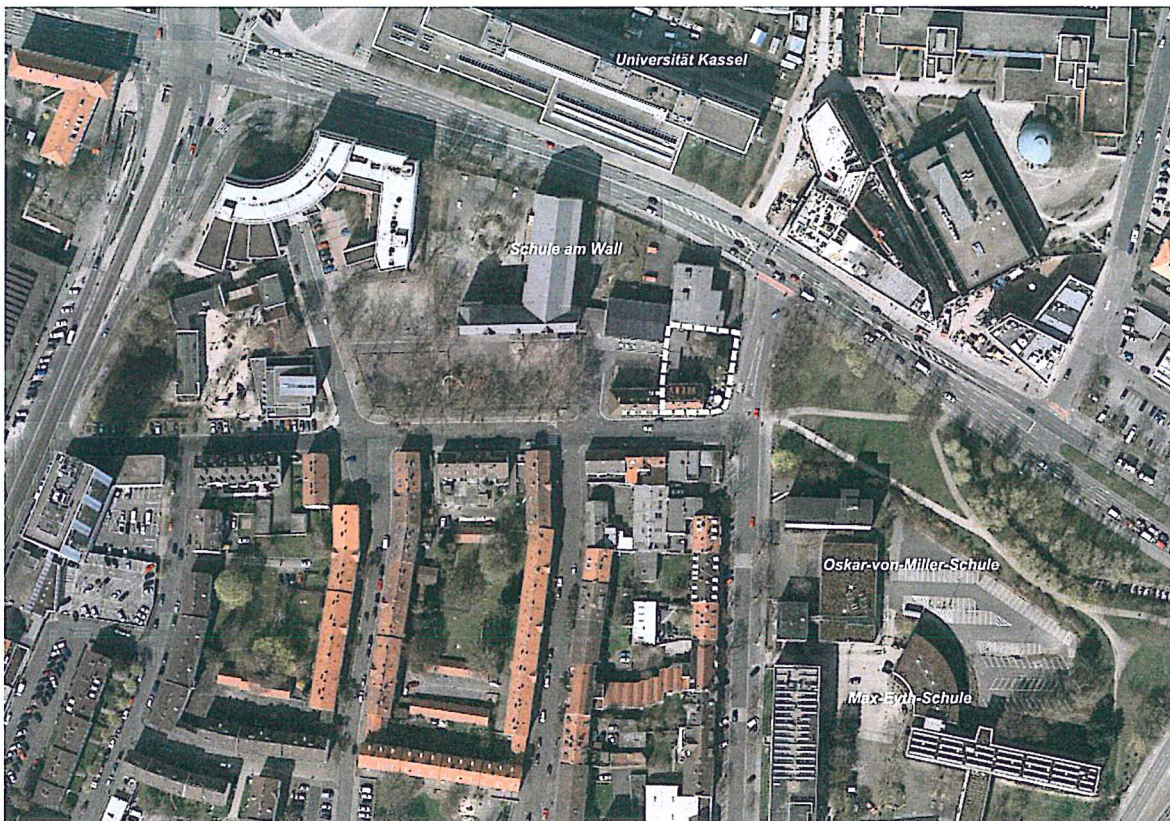
Das Plangebiet befindet sich in der Bremer Straße / Ecke Artilleriestraße im Kasseler Stadtteil Wesertor. Der ca. 916 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich umfasst die privaten Grundstücke (Flurstücke 319/5, 319/6 und 319/7, Flur 1), alle Flur 1, in der Gemarkung Kassel.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kurt-Wolters-Straße (B83 / B7) im vierspurigen Ausbau. Über eine im Kreuzungsbereich zur Artilleriestraße bestehende Lichtsignalanlage kann der direkt angrenzende Campus der Universität Kassel fußläufig erreicht werden.

Östlich der Artilleriestraße grenzt eine gestaltete, öffentliche Grünfläche mit Laubgehölzen und befestigten Wegen an, innerhalb derer die Ahne als offenes Fließgewässer verläuft.

Gegenüber der Artilleriestraße, südlich der öffentlichen Grünfläche angrenzend, befinden sich die Oskar-von-Miller Schule und die Max-Eyth-Schule. Von der Bremer Straße aus zugänglich liegt die Schule am Wall ebenfalls in der Nachbarschaft. Auf der gegenüberliegenden Seite des Baugrundstücks (Bremer Straße) befinden sich zudem Wohngebäude.

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Auszug aus dem Stadtatlas 2012





## 5.2 Realnutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht ein Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtigen Nebenanlagen (insgesamt rd. 412 m<sup>2</sup> überbaut). Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich eine Gaststätte. Entlang der Artilleriestraße besteht hierzu eine gestaltete Außenanlage mit zwei hochstämmigen Bäumen, Garten und einer Besucherterrasse.

Das grenzständige Bestandsgebäude verfügt über drei Vollgeschosse und weist ein Satteldach auf. Die rückwärtige versiegelte Hoffläche wird vorwiegend als Parkplatz genutzt.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Kurt-Wolters-Straße die Bushaltestelle "Mönchebergstraße" die durch die Buslinien 10 (Lossewerk - Rasenallee) und 52 (Sandershäuser Berg - Martinhagen, Sportplatz) bedient wird.

## 6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

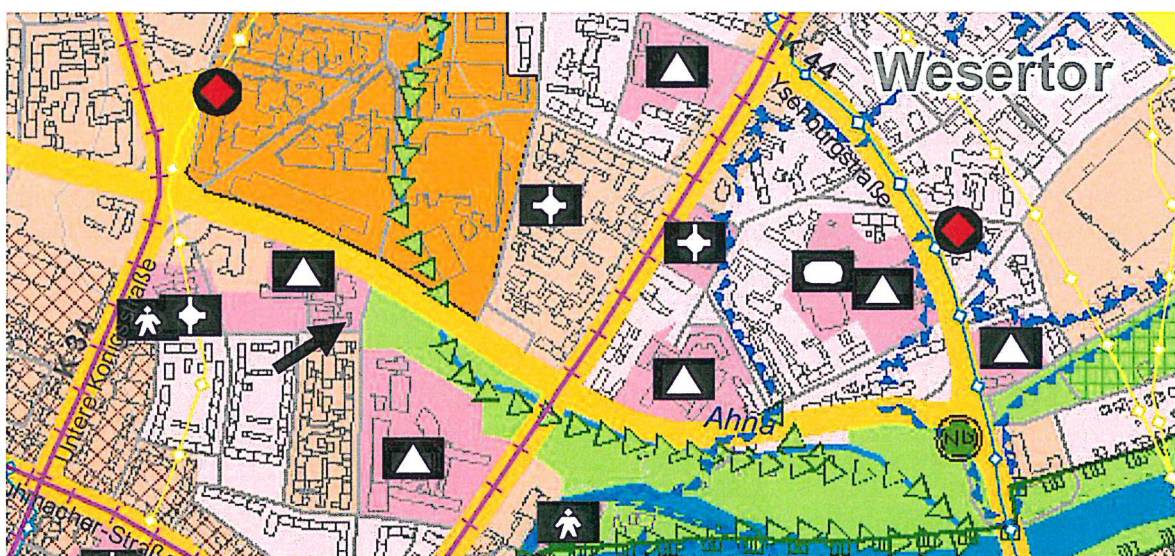
### 6.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V/32 E "Holländischer Platz", 1. Änderung sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

### 6.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als "Fläche für Gemeinbedarf", mit der Zweckbestimmung "Schule" dar. Da die vorliegende Bauleitplanung im Sinne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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





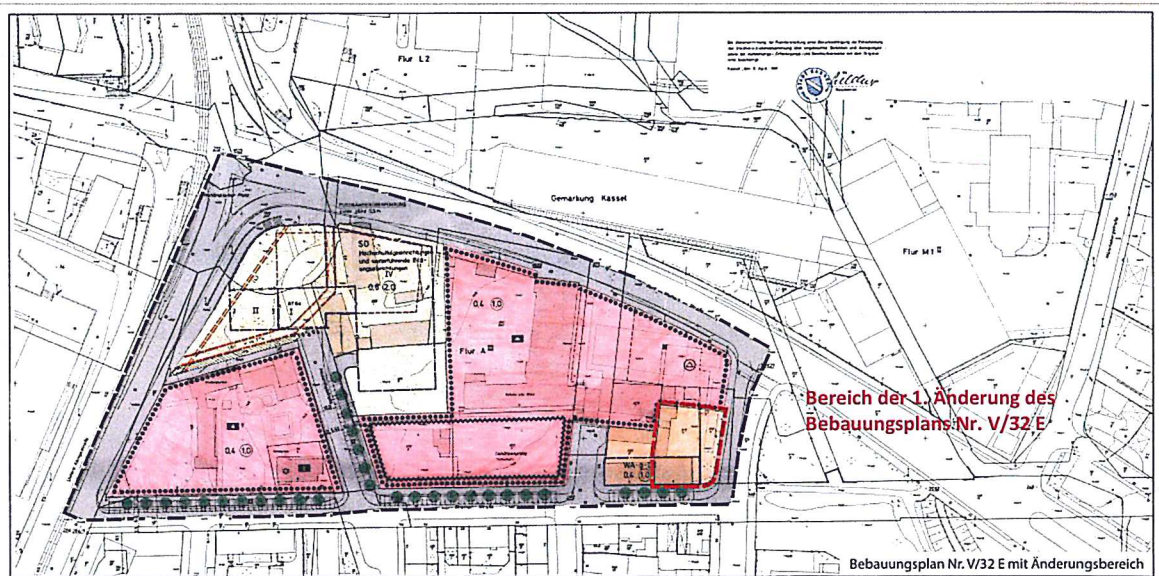
### 6.3 Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bebauungsplan)

Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren soll der seit dem 14. März 1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. V/32 E "Holländischer Platz" erstmalig geändert werden.

Hierin ist der gesamte Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie eine geschlossene, maximal dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Mit der Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplanes Nr. V/32 E "Holländischer Platz", 1. Änderung wird das bestehende Planungsrecht entsprechend der Planungsabsicht aktualisiert. Wesentlich hierbei ist, dass durch diese Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung erhöht wird.

Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt die Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. V/32 E, welche durch die 1. Änderung überlagert werden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. V/32 E "Holländischer Platz", 1. Änderung werden in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. V/32 E vom 14. März 1981 außer Kraft gesetzt.

Abb.3: Überlagerung des Änderungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. V/32 E



### 6.4 Altlasten, Bodenschutz

In seiner Stellungnahme vom 17.07.2014 teilt das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel mit, dass für das Grundstück Bremer Straße 7 der folgende Eintrag in der beim HLUg geführten Altflächendatei des Landes Hessen (ALTIS) besteht:

ALTIS-Nummer:	611.000.141-001.022
Art der Fläche:	Grundwasserschadensfall
Rechtswert:	3535290
Hochwert:	5687340
UTM / Nord:	5685504,84
UTM / Ost:	32535202,08
Adresse:	Bremer Str. 7
Beschreibung:	Bremerstr., Kassel, DK-Schaden
Status:	Verdacht

---

Weitere Angaben zu der vorstehenden Altfläche sind nicht in der Altflächendatei enthalten. Die Schadenbeseitigung wurde durch Bodenaustausch vorgenommen. Es liegt jedoch kein Bericht über die Maßnahme vor, so dass verbliebene Restbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Grundsätzlich ist im Stadtgebiet Kassel mit Trümmerschutt und/oder Auffüllungen zu rechnen. Für eine höhere Planungssicherheit wird empfohlen, die Entsorgungsrelevanz von Aushubmaterial zu überprüfen. Dies kann mit geringem Aufwand z.B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen erfolgen.

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

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 116 "Innenstadt mit Randlagen" und sind in der Realnutzungskarte als "Zeilenbau; Großformen; Hochhäuser" dargestellt. In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 werden für den weiträumigen Landschaftsraum Nr. 116 folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahme mit Priorität I beschrieben:

"Milderung kleinklimatischer Belastungen und Verbesserung der Freiraumqualität von Quartiersstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen in Verbindung mit kleinflächigen Entsiegelungen an Quartiersstraßen, an Kreuzungen und Einmündungen, wo immer möglich." Hier wird u.a. auch die Artilleriestraße benannt.

Als besondere Schutz- und Entwicklungsmaßnahme im Landschaftsraum Nr. 116 wird die Maßnahme S 10166 vorgesehen:

"Hochverdichtete und zu starker Überwärmung neigenden zentrale Bereiche der Innenstadt: Durchführung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, wo immer möglich und sinnvoll; insbesondere Freiflächen, Fassaden und Dächer öffentlicher Gebäude, Verkehrsrestflächen, etc...".

#### **6.6 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012**

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Im vorliegenden Bebauungsplan wird u.a. die Umnutzung von Bestandsgebäuden sowie die Errichtung von Neubauten planungsrechtlich geregelt. Die energetische Ertüchtigung der Gebäude ist über die gesetzlichen

Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

#### 6.7 Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. L 7606 vom 04.04.2014

(TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main)

Die IWA Immobilien Wirtschaftsanlagen GmbH aus Kassel beauftragte zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens. Zielführend war hierbei, die bestehende Lärmsituation inner- und außerhalb des Plangebietes zu ermitteln, das auf Grund seiner Nähe zur Bundesstraße B83 / B7 (Kurt-Wolters-Straße) durch Lärmeinträge vorbelastet ist.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen des schalltechnischen Gutachtens vom 04.04.2014 auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor, und kann bei Bedarf eingesehen werden.

"Im vorliegenden Gutachten wurden die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr im Geltungsbereich 1. Änderung des B-Planes Nr. V/32E „Holländischer Platz“ in Kassel untersucht (siehe Übersichtsplan in Anhang 1 und Auszug aus dem B-Plan in Anhang 2). Die Ergebnisse für die Tages- und für die Nachtzeit können der Tabelle 5 entnommen werden."<sup>1</sup>

**Tabelle 5:** Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV, Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 und Belastung durch die Verkehrsgeräusche in dB(A)

Tageszeit	Immissionsort			
	IP 1		IP 2	
	EG	3. OG	EG	3. OG
<i>tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)</i>				
<b>Immissionswerte</b>				
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1	55	55	55	55
- 16. BImSchV	59	59	59	59
<b>Straßenverkehrsgeräusche</b>	68	70	60	61
<i>nachts (22.00 – 06.00 Uhr)</i>				
<b>Immissionswerte</b>				
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1	45	45	45	45
- 16. BImSchV	49	49	49	49
<b>Straßenverkehrsgeräusche</b>	61	63	52	53

<sup>1</sup> Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. L 7606 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V/32E "Holländischer Platz" hinsichtlich der Geräuschbelastung in Kassel. Frankfurt a.M., 04.04.2014, S. 13.



---

"Somit wird in der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Verkehrsgeräusche von 55 dB(A) im östlichen Teil des Plangebietes (IP 1) um bis zu **15 dB(A) überschritten** und der Immissionsgrenzwert nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in Wohngebieten von tagsüber 59 dB(A) um bis zu **11 dB(A) überschritten**.

In der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr wird der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Verkehrsgeräusche von 45 dB(A) und auch der Immissionsgrenzwert nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in Wohngebieten von 49 dB(A) wird deutlich um bis zu **18 dB(A) überschritten**.

Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % erhöht sich die Geräuschbelastung an den Aufpunkten um bis zu 1 dB(A) und bei 60 % mehr um bis zu 2 dB(A). Die Aussagegenauigkeit der Prognose beläuft sich abschätzungsweise auf  $\pm 3$  dB(A).

Aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Wällen führen bei den gegebenen Abständen zu den Verkehrswegen und bei den Höhenverhältnissen in städtebaulich vertretbaren Höhen nicht zu einem ausreichenden Schutz der geplanten Wohnbebauung.

Daher sind hier passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel zu empfehlen.

Da die Geräuschbelastung in dem geplanten Baugebiet in der Nachtzeit im Vergleich zur Tageszeit nur um 7 - 8 dB(A) absinkt, schlagen wir vor, den „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung für Schlafräume aus dem Belastungswert für die Nachtzeit zu berechnen, indem zu diesem Wert 10 dB(A) addiert wird. Damit ergibt sich für das gesamte Plangebiet der **Lärmpegelbereich VI**, der zur Auslegung der Anforderungen an die Schalldämmung für Schlafräume und Kinderzimmer herangezogen wird. Die südliche Gebäudeseite entlang der Bremer Straße liegt im **Lärmpegelbereich IV** mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 bis 70 dB(A).

In der Regel werden die Schlafräume direkt unter dem Dach angeordnet. Daher ist bei der Planung des Daches besonders auf eine ausreichende Schalldämmung des Dachaufbaus zu achten. Gegebenenfalls ist auch eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung für sämtliche Schlafräume empfehlenswert (vgl. auch mit Kapitel 8.5)."<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. L 7606 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V/32E "Holländischer Platz" hinsichtlich der Geräuschbelastung in Kassel. Frankfurt a.M., 04.04.2014, S. 13f.

## **7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **7.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung**

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

### **7.2 Untersuchung der Umweltbelange**

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

Wie in Kapitel 5 aufgezeigt, ist ein hoher Anteil des Geltungsbereiches durch das Bestandsgebäude (Bremer Straße 7) mit seinen rückwärtigen Nebenanlagen und Zuwegungen überbaut bzw. versiegelt. In einer schmalen offenen Bodenfläche entlang der Artilleriestraße befindet sich ein Ahorn-Hochstamm sowie eine Tanne.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird das innerhalb des Plangebietes bestehende Gebäude umgebaut und ein Neubau als Erweiterungsbau errichtet. Die hier bestehenden Bäume und sonstigen kleinteiligen Gehölzstrukturen müssen hierzu entfernt werden. Als Ersatz werden auf dem Grundstück zwei Laubbaumhochstämme gepflanzt und min. 110 m<sup>2</sup> Grünfläche angelegt. Im rückwärtigen Hof werden sieben Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien hergestellt.

Der bestehende Ahorn als auch die Tanne sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel geschützt. Als Ersatz wäre je ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Auf Grund der verbleibenden nicht überbaubaren Fläche auf dem Grundstück können keine weiteren als die beiden festgesetzten anzupflanzenden Laubbäume vorgesehen werden, so dass hierfür eine Ersatzzahlung (200,00 € je Baum) zu leisten ist. Der erforderliche Fällantrag wird im Rahmen des Bauantrages beim Umwelt- und Gartenamt eingereicht.

In Anbetracht der Bestandssituation sowie der beabsichtigten Neuanlage von Grünflächen i.V.m. neu anzupflanzenden Laubbäumen sind in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima, Flora und Fauna keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor.

Die durch die Überbauung (Neubau) bedingten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser werden als gering eingestuft. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes durch den Erweiterungsbau ist nicht zu erwarten. Es kann eher davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Gebäudekubatur ein städtebaulich positiver Abschluss im Bereich der Kreuzung Bremer Straße / Artilleriestraße geschaffen wird.

### **7.3 Artenschutz**

Neben einer Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan des ZRK) erfolgte eine Ortsbegehung im Februar/März 2014. Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten und unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen lassen sich Rückschlüsse auf potentiell faunistische Vorkommen ziehen und die Auswirkung der von der Planung betroffenen Tierarten ableiten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines verdichteten Siedlungsraumes im Nahbereich der stark befahrenen Kurt-Wolters-Straße. In direkter Nachbarschaft grenzt östlich der Artilleriestraße eine gestaltete, öffentliche Grünfläche mit Laubgehölzen und befestigten Wegen an, innerhalb derer die Ahne als offenes Fließgewässer verläuft. Das übrige Standortumfeld ist entsprechend seiner innerstädtischen Lage stark anthropogen überformt.

Dem entsprechend ist vornehmlich von dem Vorkommen von Vögeln der typischen Stadtlebensgemeinschaft (Arten der Siedlungsflächen) wie Haussperling, Girlitz und Grünfink, jedoch nicht von besonders empfindlichen oder im Bestand gefährdeten Brutvögeln auszugehen. Für das nur 916 m<sup>2</sup> große Grundstück ist auf Grund seiner städtebaulich gefassten Lage (dicht besiedelter Innenbereich) davon auszugehen, dass die Flächen des Geltungsbereiches für alle Arten nur als Teillebensraum in Betracht kommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebietes schließt einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung eventuellen Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

### **7.4 Eingriffsregelung**

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

## **8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

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

Aufgrund der örtlichen städtebaulichen Situation sowie im Hinblick der durch die IWA Immobilien Wirtschaftsanlagen GmbH beabsichtigten Umnutzung / Neubau für studentische Wohnungen am Standort wird der Geltungsbereich gemäß § 4 BauNVO als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich, seiner geringen Flächengröße und der räumlichen Nähe zu diversen Bildungseinrichtungen werden für das allgemeine Wohngebiet zusätzliche Einschränkungen zur Nutzung festgesetzt, um unerwünschte Entwicklungen zu unterbinden. Dem entsprechend sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Nr.1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

Zur Steuerung der baulichen Ausnutzung am Ort wird die maximal zulässige Grundfläche auf 590 m<sup>2</sup> festgesetzt; Die zulässige Geschossfläche ist auf maximal 1.600 m<sup>2</sup> begrenzt. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den nur 916 m<sup>2</sup> großen Grundstück, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 210 m<sup>2</sup> für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen etc. zugelassen.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die vorgegebene maximal zulässige Firsthöhe erfolgte in städtebaulicher Anpassung an die bestehende Bebauung der benachbarten Grundstücke. Erforderliche Abstandsflächen sind aufgrund der festgesetzten Grenzbebauung, im Sinne einer geschlossenen Bebauung nicht einzuhalten.

### **8.2 Bauweise, Baugrenzen**

In Verbindung mit den straßenseitig orientierten Baufenster, welches sich in seiner Tiefe an den baulichen Bestand orientiert, wird die geschlossene Bauweise mit Grenzbebauung entlang der Bremer Straße gesichert und durch eine raumbildende Bebauung des Eckgrundstückes zur Artilleriestraße hin fortgesetzt. Die vorgegebene Baugrenze sowie die geschlossene Bauweise trägt hierbei zur Erhaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes und seiner Umgebung bei.

### **8.3 Erschließung / Stellplätze**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Durchfahrt von Seiten der Artilleriestraße, die im Norden unmittelbar in die Kurt-Wolters-Straße und in ihren südlichen Verlauf in die Kurt-Schumacher-Straße mündet. Durch die innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich gut an das örtliche Straßen- sowie Fuß-/Radwegenetz angebunden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Fläche für ebenerdige Stellplätze festgesetzt. Innerhalb derer können bis zu sieben Stellplätze errichtet werden.

Die vorgesehene Planung der IWA Immobilien Wirtschaftsanlagen GmbH sieht den Umbau des Bestandsgebäudes sowie einen Neubau mit insgesamt 18 studentischen Wohnungen vor. Die Anzahl, Größe, Gestaltung und Ausstattung der hierzu nachzuweisenden Stellplätze wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, der parallel dem Bebauungsplanverfahren erarbeitet und mit der Stadt Kassel abgestimmt wird, geregelt.

#### **8.4 Grünfläche, Anpflanzung von Laubbäumen**

Zur Sicherung der örtlichen Durchgrünung ist die Herstellung von mindestens 110 m<sup>2</sup> Grün- bzw. Gartenfläche vorgegeben, so dass die Beanspruchung des Schutzgutes "Boden", in Abwägung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung, auf ein notwendiges Maß beschränkt wird.

Des Weiteren sind durch Festsetzung mindestens zwei Laubbaumhochstämme auf dem Privatgrundstück zu pflanzen, von denen einer durch zeichnerische Vorgabe im Anschlussbereich der Bremer Straße an die Artilleriestraße anzupflanzen ist. In Verbindung mit der festgesetzten Mindestqualität wird hierdurch ein positiver städtebaulicher Abschluss erwirkt.

#### **8.5 Lärmfestsetzungen**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch Lärm vorbelastet. Die Kurt-Wolters-Straße zeigt sich auf Grund ihres vierspurigen Ausbaus und dem hohem Verkehrsanteil als maßgeblicher Lärmemittent.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung der TÜV Überwachung Hessen GmbH (siehe Kap. 6.6) ist ersichtlich, dass sowohl die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Verkehrsgeräusche, als auch die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in Wohngebieten tagsüber und in der Nacht überschritten werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Wällen würden bei den gegebenen Abständen zu den Verkehrswegen und den Höhenverhältnissen nicht zu einem ausreichenden Schutz der geplanten Wohnbebauung führen und sind auf Grund der gefassten innerstädtischen Lage städtebaulich nicht vertretbar.

Aus diesem Grund wurden durch Festsetzung passive Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen vorgegeben, durch die die Einhaltung der vom Gesetzgeber vorgegebenen Immissionsgrenzwerte gesichert und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewahrt bleiben.

#### **8.6 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen als Gestaltungsfestsetzungen der baulichen Einfügung in den Bestand, des vertraglich zu regelnden Stellplatznachweises sowie der Durchgrünung des Geltungsbereiches.

#### **8.7 Hinweise**

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc.

## 9 Brand- und Katastrophenschutz

Die Feuerwehr der Stadt Kassel brachte in ihrer Stellungnahme vom 12.07.2014 die nachfolgend aufgeführten brandschutztechnischen Hinweise vor, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten sind:

- (1) Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrezufahrt).
- (2) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes notwendig sind. Die Feuerwehrezufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs freigehalten werden.
- (3) Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
- (4) Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m sicher zu stellen.
- (5) Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.
- (6) Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.

## 10 Ver- und Entsorgung

Der Eigenbetrieb KASSELWASSER teilte in seiner Stellungnahme vom 29.07.2014 mit, dass sich innerhalb des Bebauungsplangebietes ein öffentlicher Mischwasserkanal DN 300 B befindet, der grundsätzlich erhalten bleiben muss. Im Zuge der Ausführungsplanung sind mit KASSELWASSER Abstimmungsgespräche über die genaue Lage des Kanals, und möglicherweise über dessen Umverlegung, notwendig.

## 11 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V/32 E "Holländische Straße" ergibt sich aus den für das ca. 916 m<sup>2</sup> große Plangebiet getroffenen Festsetzungen folgende Flächenbilanzierung:

Bebauungsplan Nr. V/32 E, 1. Änderung (WA - allgemeines Wohngebiet)	
überbaubare Grundfläche	590 m <sup>2</sup>
befestigte Flächen	210 m <sup>2</sup>
Grün- und Gartenflächen	min. 110 m <sup>2</sup>
Anpflanzung von Laubbäumen	min. 2 Stck.

Bearbeitung:



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

Kassel, den 30.10.2014

gez. Sonja Rühling  
(Sonja Rühling)

Aufstellung:

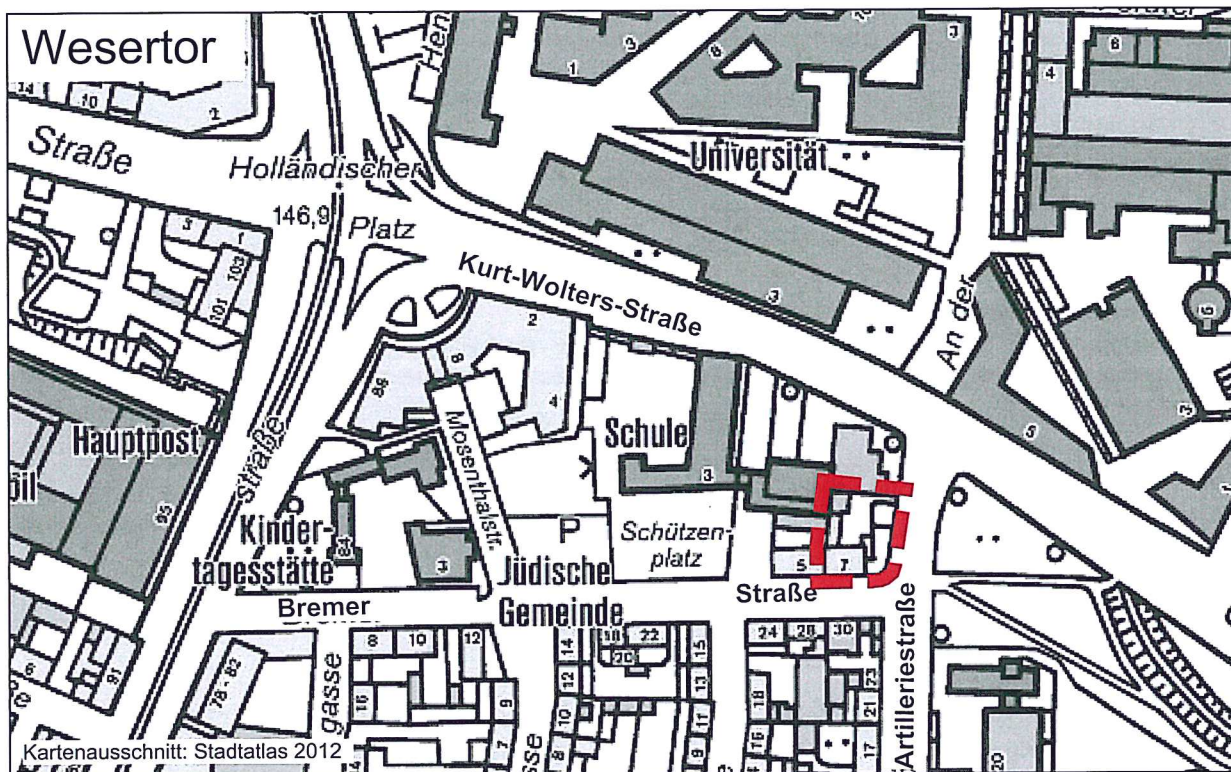
**Stadt Kassel**  
Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Kassel, den 04.11.2014

gez. V. Mohr  
(Amtsleiter V. Mohr)







## Bebauungsplan

# Nr. V/32 E "Holländischer Platz" 1. Änderung

Maßstab: 1 : 500

Datum: 08.10.2014



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

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

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

## ALLGEMEINES

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. V/32 E "Holländischer Platz", 1. Änderung treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. V/32 E "Holländischer Platz" vom 14. März 1981 außer Kraft.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

**WA**

#### Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Nr.1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

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

**GR**  
590 m<sup>2</sup>

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

Die nach § 19 Abs. 2 maximal zulässige Grundfläche wird auf 590 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird auf maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt.

**GF**  
1600m<sup>2</sup>

#### Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die maximale Geschossfläche wird auf 1.600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Geschossfläche ist gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

**III**

#### Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

**FH**

#### Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe wird auf 12,00 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (OK Gehweg / Mischfläche) an der Grenze des Baugrundstückes; angesetzt wird die Mitte der straßenseitigen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte, bis zum Schnittpunkt der Dachfläche bzw. Oberkante First.

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

**g**

#### Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.



#### Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

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



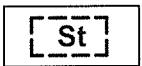
### Anpflanzen von Laubbäumen

Von der festgesetzten Lage kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## 1.5 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

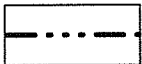


### Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

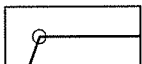
Zweckbestimmung: Ebenerdige Stellplätze

Im räumlichen Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

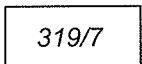
## 1.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



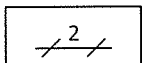
### Flurgrenze



### Flurstücksgrenze



### Flurstücksnummer



### Vermaßung in Meter

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

## 1.7 ZEICHNERISCHE HINWEISE



### Gebäude



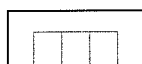
### Ein-/Ausfahrt



### Hauseingang



### Durchfahrt



### Stellplätze

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Bauweise	max. Firsthöhe
max. Grundfläche (GR)	max. Geschossfläche (GF)
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung



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

### **2.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Mobilfunkanlagen sind, sofern sie keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind, ausgeschlossen.

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

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### **2.3 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

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

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

### **2.4 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Notwendige Erschließungsflächen, zulässige Stellplätze und Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

### **2.5 Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr.23a BauGB)**

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV. Soweit vorhanden, sind aktuellere Anforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" einzuhalten. Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.

### **2.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

2.6.1 Für die geplanten Gebäude mit Aufenthaltsräumen nach DIN 4109:1989-11 (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) beträgt das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile 45 dB. Für die südliche Gebäudeseite entlang der Bremer Straße reduziert sich das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile auf 35 dB.

2.6.2 Für die Außenbauteile von Schlafräumen und von Kinderzimmern wird ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  von 50 dB festgesetzt. Für die Außenbauteile von Schlafräumen und von Kinderzimmern an der südlichen Gebäudeseite entlang der Bremer Straße wird ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  von 40 dB festgesetzt.

### **2.7 Anpflanzen von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens zwei gebietseigene Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> gewährt werden.

Es wird die Verwendung der nachfolgenden Arten empfohlen:

- Sorbus aria 'Majestica' (Grünfilzige Mehlbeere)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche)
- Acer platanoides 'Columnare' (Säulen-Spitzahorn)

### 3. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

#### 3.1 **Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)**

3.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 12° zulässig.

3.1.2 Dächer im allgemeinen Wohngebiet mit einer Ausdehnung von min. 150 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 5 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind die für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen.

#### 3.2 **Begrünung von baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)**

3.3.1 Mind. 110 m<sup>2</sup> der privaten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

3.3.2 Aufgeständerte Balkonanlagen von Gebäuden sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 05. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 G. v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**DSchG HE 1974**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444)

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

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

#### 4. Hinweise

##### 4.1 Abwasserbeseitigungssatzung

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

##### 4.2 Altlasten

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

##### 4.3 Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

##### 4.4 Baumschutzsatzung

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

##### 4.5 Bodendenkmäler

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

##### 4.6 Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

##### 4.7 Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. V/32 E „Holländische Straße“, 1. Änderung besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind. Im städtebaulichen Vertrag sind auch Regelungen zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen enthalten.

##### 4.8 Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

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

##### 4.9 Stellplatzsatzung

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

##### 4.10 Versickerung von Regenwasser

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

##### 4.11 Versorgungsleitungen

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

##### 4.12 „Kunstwerk 7000 Eichen“

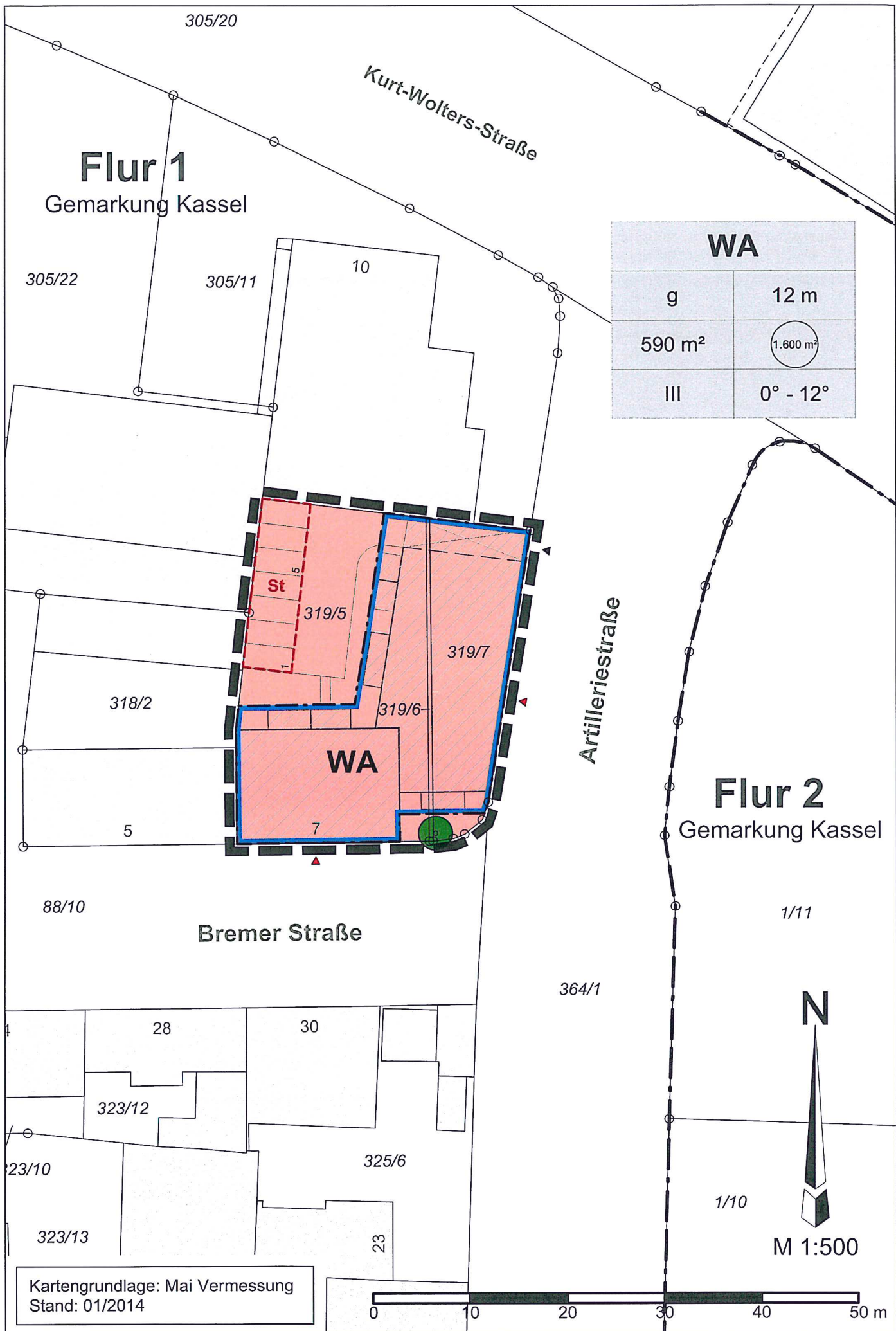
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ nicht betroffen.



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

<p>Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro Mai Vermessung, Sichelsteiner Weg 17, 34123 Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).</p> <p>Kassel, 28.04.2014 Vermessungsbüro</p> <p>.....gez. Mai..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p>Kassel, 05.05.2014 Der Magistrat</p> <p>.....gez. Nolda..... Stadtbaurat</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>.....gez. Flore..... Ltd. Baudirektor</p>
<p>Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 16.06.2014.</p> <p>Kassel, 25.06.2014 Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>.....gez. Friedrich..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 30.06.2014 bis einschließlich 01.08.2014.</p> <p>Kassel, 25.06.2014 Der Magistrat</p> <p>.....gez. Nolda..... Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 30.06.2014 bis einschließlich 01.08.2014. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 141 vom 21.06.2014.</p> <p>Kassel, 04.08.2014 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>.....gez. Lindemann..... Techn. Angestellter</p>	<p>Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>
<p><b>AUSFERTIGUNG</b> Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel,</p> <p style="text-align: right;">Der Magistrat</p> <p style="text-align: right;">..... Oberbürgermeister</p>	
<p>Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom ..... Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p>





Vorlage Nr. 101.17.1538

13. Januar 2015  
1 von 2

**Über- und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen gemäß § 99  
Abs. 1 HGO (vorläufige Haushaltsführung) für das Jahr 2015; -Liste 1/2015-**

Berichterstatter/-in: Stadtkämmerer Dr. Jürgen Barthel

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung bewilligt gemäß § 99 Abs. 1 HGO die in der rückseitigen Liste 1/2015 enthaltene überplanmäßige Aufwendung/Auszahlung (wirken sich nach Inkrafttreten der Haushaltssatzung 2015 wie über- und außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen aus)

**im Finanzhaushalt in Höhe von 3.100.000,00 € als  
Verpflichtungsermächtigung.**

**Begründung:**

In der Zeit der vorläufigen Haushaltsführung sind die Vorschriften des § 100 HGO hinsichtlich der Bewilligung über- und außerplanmäßiger Aufwendungen und Auszahlungen nicht anwendbar, weil die Haushaltssatzung noch nicht in Kraft ist. Zum Inkrafttreten der Haushaltssatzung 2015 bedarf es noch der Genehmigung der Aufsichtsbehörde für die genehmigungspflichtigen Teile dieser Satzung und danach der Bekanntmachung.

Gemäß § 99 Abs. 1 HGO darf die Gemeinde jedoch während der vorläufigen Haushaltsführung die Ausgaben leisten, zu deren Leistung sie rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind.

Da die Berechtigung zur Leistung von Ausgaben gemäß § 99 Abs. 1 HGO weitgehend mit den Anforderungen an über- und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen gemäß § 100 HGO identisch ist, werden bei der Prüfung der im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung beantragten Mehraufwendungen/-auszahlungen die gleichen Voraussetzungen wie bei der Bewilligung von über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen gefordert.

Während der Zeit der vorläufigen Haushaltsführung können Mehrausgaben gemäß der Richtlinien über die Bewilligung über- und außerplanmäßiger Ausgaben ausschließlich von Magistrat (bis 50.000 €; in Fällen, die keinen Aufschub dulden bis 100.000 €) oder Stadtverordnetenversammlung bewilligt werden. Die Zuständigkeit der Stadtverordnetenversammlung ist unabhängig von Wertgrenzen auch dann gegeben, wenn ein Zuschuss an Dritte gezahlt werden soll. 2 von 2

Die beantragten Mehraufwendungen/-auszahlungen haben keine Auswirkung auf den Fehlbedarf des Ergebnishaushaltes. Die Mehraufwendungen/-auszahlungen sowie der Deckungsvorschlag sind auf der Rückseite des Einzelantrages begründet.

Der Magistrat hat die Vorlage in seiner Sitzung am 12. Januar 2015 beschlossen.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

Zusammenstellung von Einzelanträgen auf Bewilligung  
über - und außerplanmäßiger Aufwendungen bzw. Auszahlungen

hier: Liste 1/2015

**1. Verpflichtungsermächtigung**

Nr.	Dez.	Empfangende Seite				Deckende Seite			
		KST	SK	Invest.-Nr.	Betrag in €	KST	SK	Invest.-Nr.	Betrag in €
1	VI	660 00 108	0613010	6606140188	3.100.000,00	660 00 108	061 20 10	660 6130 122	3.100.000,00
					3.100.000,00				

Kämmerei und Steuern  
EING. 16. Dez. 2014

-VI- / -66-  
Dezernat/Amt

Kassel, 11.12.2014  
Sachbearbeiter/in: Herr Butterweck  
Telefon: 6212

**Antrag auf Bewilligung einer über-/außerplanmäßigen Aufwendung oder Auszahlung**

gem. § 100 Abs. 1 HGO       gem. § 70 Abs. 3 i. V. m. § 100 Abs. 1 Satz 2 HGO

Haushaltsjahr	2015	
Teil-HH.(Nr./Bez.)	66003 (Straßenbau und Planung)	
Sachkonto	061 30 10 (Zugänge Gemeindestraßen)	
Kostenstelle	660 00 108 (Planung und Bau von Straßen, Wegen, Plätzen)	
Investitions-Nr.	660 6140 188 (Langes Feld (OBR 19))	
Verfügbare Mittel (= Haushaltsansatz ./ Sperrungen + bisherige Bewilligungen)		0 €
Davon bereits verplant		0 €
<b>Beantragte über-/außerplanmäßige Mittel *</b>		<b>VE 3.100.000 €</b>

**Deckung**

(Wenigeraufwendungen/-auszahlungen oder Mehrerträge/-einzahlungen; Mehrerträge/-einzahlungen im Ergebnishaushalt ausschließlich zweckgebunden):

Teil-HH.(Nr./Bez.)	66003 (Straßenbau und Planung)	
Sachkonto	061 20 10 (Zugänge Kreisstraßen)	VE 3.100.000 €
Kostenstelle	660 00 108 (Planung und Bau von Straßen, Wegen, Plätzen)	
Investitions-Nr.	660 6130 122 (Fr.-Ebert-Str.Goethestr.Um-/Ausb. (OBR 01,03))	
Teil-HH.(Nr./Bez.)		
Sachkonto		€
Kostenstelle		
Investitions-Nr.		
Teil-HH.(Nr./Bez.)		
Sachkonto		€
Kostenstelle		
Investitions-Nr.		
<b>Deckungsmittel insgesamt *</b>		<b>VE 3.100.000 €</b>

\* Beträge müssen übereinstimmen !



## Eingehende Begründung

---

### 1. der Mehraufwendung/-auszahlung

Es liegt im Interesse der Stadt Kassel, das Gewerbegebiet "Langes Feld" schnellstmöglich zu erschließen. Durch eine frühere Fertigstellung sind Mehreinnahmen für den städtischen Haushalt zu erwarten. Hierauf sollte angesichts der Haushaltslage nicht verzichtet werden.

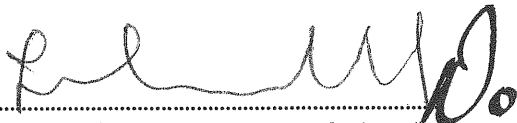
Die Chancen auf eine beschleunigte Vermarktung sind aufrechtzuerhalten und der Baufortschritt ist zu forcieren. Dafür ist vorgesehen, mehrere Bauabschnitte (innere Erschließung, Anschlussstelle und Zufahrt zum Gewerbegebiet) in der ersten Jahreshälfte 2015 europaweit auszuschreiben. Die zeitgleiche Ausschreibung mehrerer Bauabschnitte und die äußerst positive Entwicklung Nordhessens waren bei Haushaltsplanaufstellung nicht vorhersehbar.

Der Finanzbedarf der in 2015 beabsichtigten Vergaben liegt ca. 3.100.000 € über den im Investitionsprogramm des Haushaltsplanes 2015 veranschlagten Mitteln in Höhe von 6.097.750 €. In der Auszahlung wird der ursprüngliche Ansatz 2015 nicht überschritten.

Zur Durchführung der zwingend erforderlichen Maßnahmen bitten wir um Bewilligung und Einstellung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung (2015 > 2016).

### 2. des Deckungsvorschlages

Die im Haushaltsplan 2015 vorgesehene Verpflichtungsermächtigung bei Investitionsnummer 660 6130 122 (Friedrich-Ebert-Str. / Goethestr.) in Höhe von 3.100.000 € kann als Deckung herangezogen werden. Die Kostenentwicklung beim Ausbau der Friedrich-Ebert-Str. und der Goethestr. gestaltet sich wesentlich positiver als ursprünglich berechnet. Ferner ist ein weiterer Ausbau der Friedrich-Ebert-Str. in Richtung Karl-Marx-Platz zur Zeit nicht vorgesehen.



.....  
Unterschrift der Amtsleitung (ggf. Abzeichnung des Dezernenten/der Dezernentin)

.....  
Mitzeichnung beteiligter Ämter

### Entscheidung:

- Die vorstehend beantragten Mittel und der Deckungsvorschlag werden genehmigt.  
 Der Antrag wird abgelehnt.

.....  
Datum/Unterschrift

**Vorlage Nr. 101.17.1553**

**26. Januar 2015**  
**1 von 1**

## **Sondersitzung Aufsichtsrat GNH**

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, sich wegen der kürzlich bekanntgewordenen Information über den zukünftigen Chef der Gesundheit Nordhessen Holding (GNH) für eine Sondersitzung des Aufsichtsrates der GNH einzusetzen und sich erneut mit der Stellenbesetzung zu befassen.

Berichtersteller/-in:            Stadtverordneter Dr. Norbert Wett

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.17.1554**

21. Januar 2015  
1 von 1

## **Keine Veranstaltung für das gefährliche "Wundermittel" MMS**

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, dafür Sorge zu tragen, dass die Durchführung einer Veranstaltung in der Kasseler Stadthalle mit dem Ziel des Vertriebs des „Wundermittels“ MMS, welches verschiedene Fachbehörden als gesundheitsgefährdend einstufen, verhindert wird.

Berichterstatter/-in:            Stadtverordneter Stefan Kortmann

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1555

22. Januar 2015  
1 von 2

## **Keine städtischen Räume für Veranstaltung für gefährliches Wundermittel**

### **„Keine städtischen Räume für Gesundheits-Scharlatane“**

#### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert sich dafür einzusetzen, dass der Mietvertrag für den „Spirit of Health“-Kongress in der Kasseler Stadthalle schnellstmöglich aufgelöst wird.

#### **Begründung:**

In Abwägung mit den erheblichen gesundheitlichen Gefahren, ist das Risiko eines wirtschaftlichen Schadens bei einem Vertragsvolumen im unteren 5 stelligen Bereich als wesentlich unschädlicher einzugehen.

“Auf einem Kongress in der Stadthalle soll für ein gefährliches Wundermittel Werbung gemacht werden. Dieses richtet Schaden an, statt Betroffenen zu helfen. Das Mittel heißt MMS und soll angeblich gegen Krebs, Aids, Autismus und andere Leiden helfen. Fachleute warnen aber: Die Einnahme von MMS, einer ätzenden Chemikalie, kann gefährliche Gesundheitsfolgen haben.

Die Stadt Kassel hat die Stadthalle an die MMS-Propagandisten vermietet. Dahinter sollen Ex-Scientologen stecken. Das für Gesundheitsangelegenheiten in Hessen zuständige Regierungspräsidium Darmstadt fordert die Stadt Kassel inzwischen zu Gegenmaßnahmen auf. Und auch das Kasseler Gesundheitsamt warnt vor MMS. [...]Wenn die Käufer zwei Stoffe vermischen, entsteht das Textilbleichmittel Chlordioxid. Damit werden zum Beispiel Kindern Einläufe verpasst, die gegen Autismus helfen sollen. Tatsächlich wirkt das Mittel ätzend, die Folgen reichen Experten zufolge von Erbrechen bis zu schweren Nierenfunktionsstörungen.“

Quelle: <http://www.hna.de/kassel/stadt-kassel/spirit-health-messe-riskante-wundermittel-kassel-4657164.html>

„[...]„Wir hätten uns das aus heutiger Sicht wohl genauer anschauen sollen“, sagt Kassel-Marketing-Chefin Angelika Hüppe über die Veranstaltung, bei der Werbung für das gefährliche Wundermittel MMS gemacht werden soll. Die Veranstaltung könne „den Tatbestand der Anstiftung zur Körperverletzungen erfüllen“, hatte das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt vorige Woche ans Kasseler Rathaus geschrieben und die Stadt zu „geeigneten Gegenmaßnahmen“ aufgefordert. [...]“ Quelle: [http://www.hna.de/kassel/stadt-kassel/vorderer-westen-ort140786/riskante-wundermittel-behoerde-sieht-anstiftung-koerperverletzung-4659064.html?utm\\_source=feedburner&utm\\_medium=feed&utm\\_campaign=Feed%3A+hna%2Fkassel+%28HNA.de+-+News+aus+Kassel%29](http://www.hna.de/kassel/stadt-kassel/vorderer-westen-ort140786/riskante-wundermittel-behoerde-sieht-anstiftung-koerperverletzung-4659064.html?utm_source=feedburner&utm_medium=feed&utm_campaign=Feed%3A+hna%2Fkassel+%28HNA.de+-+News+aus+Kassel%29)

Berichterstatter/-in:                    Stadtverordneter Norbert Domes

gez. Norbert Domes  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.17.1386**

10. Juli 2014  
1 von 2

## **Touristisches Konzept "Stadt am Fluss"**

### **Antrag**

#### **zur Überweisung in den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, in Zusammenarbeit mit Kassel-Marketing, den betroffenen Nutzern und Ortsbeiräten für den Bereich der Fulda ein touristisches Nutzungskonzept unter Einbeziehung der privaten und öffentlichen Liegestellen für die Sport- und Personenschiffahrt zu entwickeln. Bei der Entwicklung soll ein besonderer Fokus auf folgende Punkte gelegt werden:

- Schaffung von Anlegern für Sportboote am rechten Ufer auf der Höhe des Hauses der Jugend und im Bereich Neue Mühle
- Förderung von Bootstouren im Bereich der Personenschiffahrt, aber auch zum Beispiel mit dem Kanu, Kajak, Ruderboot und Ähnlichem
- Wasserbezogener Tourismus/Campingtourismus
- Tret-, Ruder- und Motorbootsvermietung
- Wassertourismus im engeren Sinne, z. B. Wasserwanderungen
- Anbindung Kassels an die überregionalen Sportbootverkehre über die Bundeswasserstraßen Fulda und Weser
- Bootschartertourismus
- Maritime Veranstaltungen am Fluss
- Förderung gastronomischer Angebote im Bereich des Flusses
- Verbesserung der Erreichbarkeit des Flusses
- Auflage einer Broschüre „Stadt am Fluss“ als Fuldaführer

### **Begründung:**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dr. Norbert Wett

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender



**Vorlage Nr. 101.17.1428**

9. September 2014  
1 von 1

## **Planung zur Umgestaltung des Georg-Stock-Platzes**

### **Antrag**

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

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, unter Beteiligung der Öffentlichkeit bis zum Jahresende eine konkrete Kosten-, Ausführungs- und Zeitplanung zur Umgestaltung des Georg-Stock-Platzes in Wehlheiden mit dem Ziel vorzulegen, diese Fläche als öffentlich nutzbaren Raum attraktiv zu gestalten sowie seine Begehrbarkeit und Erreichbarkeit zu verbessern.

### **Begründung:**

Der Georg-Stock-Platz hat sich in vielen Jahren zu einem echten Stadtteilplatz entwickelt, der nicht nur für die Wehlheider Kirmes sondern auch bei anderen Veranstaltungen genutzt wird. Damit dies auch in Zukunft möglich ist, soll er als öffentlicher Platz erhalten und umgestaltet werden. Neben der Verbesserung der Erreichbarkeit des Platzes von der Schönfelder Str. durch eine Treppenanlage könnten eine entsprechende Begrünung, die Schaffung von Sitzgelegenheiten sowie die Anlage von Wegen zu einer Attraktivitätssteigerung des Platzes beitragen.

Berichterstatter/-in:                      Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.17.1437**

9. September 2014  
1 von 1

## **Stockplatz**

### **Gemeinsamer Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich für den Erhalt des Stockplatzes im Stadtteil Wehlheiden als Platz der Begegnung, Veranstaltungsfläche und öffentliche Nutzung aus.

### **Begründung:**

Die Begründung erfolgt mündlich.

Berichtersteller/-in:                      Stadtverordneter Bernd W. Häfner

Norbert Domes  
Fraktionsvorsitzender  
Kasseler Linke

Bernd Häfner  
Fraktionsvorsitzender  
Demokratie erneuern/Freie  
Wähler

30. September 2014  
1 von 1

Vorlage Nr. 101.17.1455

## **Einrichtung von Kurzzeitparkzonen**

### **Antrag**

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung fordert den Magistrat auf, zu prüfen, in welchen Abschnitten Anwohnerparkplätze in der Zeit von 10 Uhr bis 16 Uhr als Kurzzeitparkzonen in Kassel ausgewiesen werden können. Aufgrund des Parkdrucks sollte in der Goethestraße im Bereich zwischen Reginastraße und Murhardstraße ein Modellversuch gestartet werden.

### **Begründung:**

Die Begründung erfolgt mündlich.

Berichterstatter/-in:                    Stadtverordneter Bernd W. Häfner

gez. Bernd W. Häfner  
Fraktionsvorsitzender

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung  
**Demokratie erneuern/FREIE WÄHLER**

Rathaus, 34112 Kassel  
Telefon 0561 787 2500  
fraktion@demokratieerneuern-freiewaehler.de

Vorlage Nr. 101.17.1517

18. November 2014  
1 von 1

## **Baurecht betr. Stadtvillen**

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, einen Vorschlag zur Änderung des Baurechtes vorzulegen, um künftig zu verhindern, dass der Bau sogenannter Stadtvillen, wie zum Beispiel Sängelsrain 24, Schanzenstraße 97, Kornblumenweg 19, Baumgartenstraße 64 und 75 sowie Auf der Wiedigsbreite 36, rechtlich zulässig ist.

### **Begründung:**

Die Begründung erfolgt mündlich.

Berichterstatter/-in:            Stadtverordneter Dr. Bernd Hoppe

gez. Bernd W. Häfner  
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1522

1. Dezember 2014  
1 von 2

## **Geschlechterquote**

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Im hauptamtlichen Magistrat und im ehrenamtlichen Magistrat sowie in den Vorständen und Aufsichtsgremien jener Unternehmen und Betriebe, an denen die Stadt Kassel beteiligt ist, ist eine Geschlechterquote von mindestens 30% einzuhalten. Bei Nichterreichen dieser Quote werden die für das unterrepräsentierte Geschlecht vorgesehenen Positionen nicht besetzt.

### **Begründung:**

Der Antrag ist dem Gesetzesvorhaben der Großen Koalition zur Einführung einer Frauenquote in den Aufsichtsräten deutscher Dax-Unternehmen nachgebildet. Gleichzeitig wird verwiesen auf die Statuten von SPD und Grünen.

„In den Funktionen und Mandaten der Partei müssen nach Maßgabe dieses Statuts und der Wahlordnung Frauen und Männer mindestens zu je 40 % vertreten sein.“ (Organisationsstatuten der Bundes-SPD unter § 11 (2)).

„Wahllisten sind grundsätzlich alternierend mit Frauen und Männern zu besetzen.“ (Bundessatzung Bündnis90/Die Grünen, Frauenstatut I. § 1 Mindestquotierung).

Berichtersteller/-in:                      Stadtverordneter Dr. Bernd Hoppe





Fraktion in der  
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel  
Telefon 0561 787 3310  
Telefax 0561 787 3312  
info@fdp-fraktion-kassel.de  
www.FDP-Fraktion-Kassel.de

**Vorlage Nr. 101.17.1485**

3. November 2014  
1 von 1

**Prüfauftrag  
Werbung an Laternenmasten**

**Antrag**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und  
Grundsatzfragen**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert zu prüfen, ob die Anbringung von  
Werbeträgern an städtischen Laternenmasten, wie z. B. in der Oberen  
Königsstraße, als Einnahmequelle auch in anderen Straßen/Stadtteilen möglich  
ist.

**Begründung:**

Berichterstatter:                      Stadtverordneter Frank Oberbrunner

gez. Frank Oberbrunner  
Fraktionsvorsitzender





Fraktion in der  
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel  
Telefon 0561 787 3310  
Telefax 0561 787 3312  
info@fdp-fraktion-kassel.de  
www.FDP-Fraktion-Kassel.de

**Vorlage Nr. 101.17.1486**

30. Oktober 2014  
1 von 1

## **Müllheizkraftwerk Kassel**

### **Antrag**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und  
Grundsatzfragen**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, neue Vertragsverhandlungen mit den Umlandgemeinden aufzunehmen und generell neue Kunden/Vertragspartner zu akquirieren, um eine bessere Auslastung des Müllheizkraftwerks zu erreichen und damit weitere hohe Verluste zu verhindern.

### **Begründung:**

Berichterstatter:                      Stadtverordneter Frank Oberbrunner

gez. Frank Oberbrunner  
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der  
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel  
Telefon 0561 787 3310  
Telefax 0561 787 3312  
info@fdp-fraktion-kassel.de  
www.FDP-Fraktion-Kassel.de

**Vorlage Nr. 101.17.1501**

12. November 2014  
1 von 1

**Schadstoffmobil**

**Antrag**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Umwelt und Energie**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, ebenso wie den Einsatz eines Wertstoffmobils, ebenfalls als Projekt, den Einsatz von Schadstoffmobilen in ausgewählten Stadtteilen zu erproben.

**Begründung:**

Berichterstatter:                      Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

gez. Frank Oberbrunner  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.17.1502**

11. November 2014

1 von 1

**Energetische Sanierung Eichwald**

**Gemeinsamer Antrag**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Umwelt und Energie**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, das Projekt „energetische Sanierung Eichwaldquartier“ in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Energie vorzustellen.

**Begründung:**

Berichterstatter/-in:            Stadtverordnete Eva Koch

Christian Geselle  
Fraktionsvorsitzender SPD

Dieter Beig  
Fraktionsvorsitzender  
B90/Grüne

**Vorlage Nr. 101.17.1523**

10. November 2014

1 von 1

**Die neue GAZ - Georg-August-Zinn Schule**

**Gemeinsamer Antrag**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Schule, Jugend und Bildung**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten einen Vertreter / eine Vertreterin der Georg-August-Zinn-Schule, Europaschule, in den Ausschuss Schule, Jugend und Bildung einzuladen, um ihr neues Schulkonzept vorzustellen.

Berichtersteller/-in:                      Stadtverordnete Anke Bergmann

Christian Geselle	Dieter Beig
Fraktionsvorsitzender SPD	Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Vorlage Nr. 101.17.1524

15. Dezember 2014  
1 von 1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 A, 1. Änderung  
„Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ (Aufstellungs- und  
Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/24A, 1. Änderung „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ wird zugestimmt. Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ziel und Zweck der Planung ist die Nutzungssicherung der Kinder- und Jugendpsychiatrie sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung des neuen Klinikgebäudes mit integrierter Schule.“

**Begründung:**

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 4) sind beigelegt.

Der Ortsbeirat Vorderer Westen hat die Vorlage in seiner Sitzung am 25.11.2014 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 26. November 2014 und 15. Dezember 2014 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 A, 1. Änderung  
„Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“  
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

**Begründung der Vorlage**

Die Vitos Kurhessen gGmbH betreibt auf dem Grundstück Herkulesstraße 111, Ecke Wilhelmshöher Allee / Freiherr-vom-Stein-Straße, die Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie Bad Wilhelmshöhe.

Im Krankenhausplan des Landes Hessen sind für die Kinder- und Jugendpsychiatrie 60 Betten und 18 tagesklinische Plätze ausgewiesen.

Die Kinder- und Jugendpsychiatrie befindet sich in einem Gebäudekomplex, der seit 1955 in verschiedenen Bauphasen errichtet wurde. Die Gebäude entsprechen in ihrer Struktur nicht mehr den heutigen medizinischen, funktionalen und technischen Anforderungen an eine Kinder- und Jugendpsychiatrie. Aus diesem Grund plant die Vorhabenträgerin Vitos Kurhessen gGmbH den bestehenden Gebäudekomplex zurückzubauen und an Stelle dessen einen Neubau zu errichten.

Der Neubau besteht aus 4 Vollgeschossen (EG, 1., 2. u. 3.OG) und ist nicht unterkellert. Im Erdgeschoss befinden sich u. a. die Verwaltung, die zentrale Notfallaufnahme, Therapiebereiche, die Ver- und Entsorgung sowie die Technikzentrale. Im 1. und 2. Obergeschoss sind die Stationen 1 bis 4 untergebracht. Im 3. Obergeschoss hat die Käthe-Kollwitz-Schule, die zur Versorgung der Kinder u. Jugendlichen notwendig ist, ihre Räume.

Die Grundrisstruktur des L-förmigen Baukörpers ist stark durch das medizinisch-therapeutisch-pflegerische Konzept bestimmt. Die Unterbringung der Kinder und Jugendlichen erfolgt in vier Stationen. Jeweils zwei Stationen werden auf einer Ebene untergebracht und erhalten einen gemeinsamen, zentralen Stützpunkt. Die Stationen unterteilen sich nochmals in jeweils zwei Gruppen. Der Stützpunkt ist für beide Stationen die zentrale Anlaufstelle für Eltern und Besucher. Vom Stützpunkt aus erfolgt die gesamte Koordination der Tätigkeiten des Pflege- und Erziehungsdienstes.

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

Dazu hat die Vitos Kurhessen gGmbH am 10. September 2014 beim Magistrat der Stadt Kassel einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Herkulesstraße unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, die Nutzungssicherung der Kinder- und Jugendpsychiatrie sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung des neuen Klinikgebäudes mit integrierter Schule .

Das 7.110 m<sup>2</sup> große Vorhabengrundstück (Flurstück 32/1, Flur 2, Gemarkung Wehlheiden) befindet sich zwischen der Herkulesstraße und der Wilhelmshöher Allee, wird im Westen von der Freiherr-vom-Stein-Straße begrenzt und liegt im Geltungsbereich des seit Februar 1972 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/24 A „Für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Berlepschstr./ Pettenkoferstr./ Hansteinstr./ Virchowstr./ Freiherr-vom-Stein-Str.“ der Stadt Kassel.

Für das Vorhabengrundstück besteht ein Erbbaurechtsvertrag vom 28.08.2014 zwischen der Stadt Kassel und der Vitos Kurhessen gGmbH, in dem auf dem Grundstück der Abbruch des vorhandenen Bauwerkes und die Neuerrichtung eines Gebäudes für den Zweck „Klink für Kinder- und Jugendpsychiatrie“ vereinbart ist.

Ergänzt wird der Bebauungsplan mit einem Durchführungsvertrag gemäß §12 Baugesetzbuch.

Die geplante Lage des Gebäudes wurde im Vorfeld zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel abgestimmt. Da eine Ausrichtung des Gebäudes als Blockrandbebauung entlang der Wilhelmshöher Allee auf Grund des medizinischen Konzeptes, der daraus resultierenden Gebäudestruktur und der starken Hanglage des Grundstückes nicht möglich ist, wird der Baukörper als Solitär betrachtet.

Vorbehaltlich der Beschlussfassungen der Bau- und Planungskommission, des Magistrates und des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr soll die Vorlage der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 26. Januar 2015 zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Offenlegung ist für die Zeit vom 16. Februar bis zum 17. März 2015 vorgesehen.

gez.  
Mohr

Kassel, 10. November 2014



**Begründung**  
zum  
vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan

**Nr. II/24 A, 1. Änderung**  
**"Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße"**  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

**Stadtteil Vorderer Westen**

**ENTWURF**

**Stand: 07.11.2014**

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



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



---

## INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB .....	4
3	UVP- BELANGE .....	5
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB .....	5
5	DAS PLANGEBIET .....	6
5.1	<i>Lage und Größe des Plangebietes .....</i>	6
5.2	<i>Realnutzung .....</i>	6
5.3	<i>Bestandsplan .....</i>	7
6	DAS VORHABEN .....	8
6.1	<i>Gebäudeplanung .....</i>	8
6.2	<i>Freianlagen .....</i>	10
6.3	<i>Vorhaben- und Erschließungsplan .....</i>	13
6.4	<i>Gebäudeansichten .....</i>	14
6.5	<i>Grundriss .....</i>	15
7	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN.....	16
7.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2009.....</i>	16
7.2	<i>Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK).....</i>	16
7.3	<i>Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 .....</i>	16
7.4	<i>Bestehendes Planungsrecht - Bebauungsplan Nr. II/24 A vom 13.05.1972.....</i>	17
7.5	<i>Erbbaurechtsvertrag / Erbbaugrundbuch .....</i>	18
7.6	<i>Heilquellenschutzgebiet .....</i>	18
7.7	<i>Alllasten .....</i>	18
7.8	<i>Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012 .....</i>	18
7.9	<i>Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. L 7693 vom 13.10.2014.....</i>	19
8	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE .....	23
8.1	<i>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung .....</i>	23
8.2	<i>Untersuchung der Umweltbelange .....</i>	23
8.3	<i>Artenschutz .....</i>	24
8.4	<i>Eingriffsregelung .....</i>	26
9	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....	27
9.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze .....</i>	27
9.2	<i>Erschließung / Stellplätze.....</i>	27
9.3	<i>Flächen für Versorgungsanlagen .....</i>	27
9.4	<i>Erhalt und Anpflanzung von Laubgehölzen.....</i>	28
9.5	<i>Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser .....</i>	28
9.6	<i>Einsatz von Brennstoffen und Heizungsarten .....</i>	28
9.7	<i>Lärmfestsetzungen.....</i>	28
9.8	<i>Örtliche Bauvorschriften.....</i>	28
9.9	<i>Hinweise .....</i>	29
10	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV) .....	29
11	VER- UND ENTSORGUNG .....	29
12	BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ.....	29
13	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ / KOSTEN .....	30
14	KOSTEN .....	30

---

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Auf dem Grundstück Herkulesstraße 111, Ecke Wilhelmshöher Allee / Freiherr-vom-Stein-Straße, befindet sich die Vitos Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie Bad Wilhelmshöhe.

Derzeit ist die Kinder- und Jugendpsychiatrie (KJP) in einem Gebäudekomplex untergebracht, der seit 1955 sukzessive errichtet wurde. Die Gebäude entsprechen in ihrer Struktur nicht mehr den heutigen medizinischen, funktionalen und technischen Anforderungen. Aus diesem Grund plant die Vorhabenträgerin Vitos Kurhessen gGmbH den bestehenden Gebäudekomplex zurückzubauen und an Stelle dessen einen Neubau zu errichten. Neben der Klinik ist zudem die Unterbringung einer schulischen Einrichtung für die Versorgung der Kinder und Jugendlichen vorgesehen. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Kassel.

Das Grundstück (Flurstück 32/1, Flur 2, Gemarkung Wehlheiden) befindet sich zwischen der Herkulesstraße und der Wilhelmshöher Allee, wird im Westen von der Freiherr-vom-Stein-Straße begrenzt und liegt im Geltungsbereich des seit Februar 1972 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/24 A „Für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Berlepschstr./ Pettenkoperstr./ Hansteinstr./ Virchowstr./ Freiherr-vom-Stein-Str.“ der Stadt Kassel.

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

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Herkulesstraße unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, die Nutzungssicherung der Kinder- und Jugendpsychiatrie sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung des neuen Klinikgebäudes mit integrierter Schule .

## 2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/24 A, 1. Änderung "Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung der Kinder- und Jugendpsychiatrie inkl. Schule im Kasseler Stadtteil Vorderer Westen geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Stärkung des Gesundheitsstandortes Kassel und Aufrechterhaltung der mediz.-psychiatrischen Grundversorgung, sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich.
- Die Fläche, die bei Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

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

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

### **3 UVP- BELANGE**

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

Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt 7.109 m<sup>2</sup>, so dass bei Festsetzung einer GRZ von 0,4 (= ca. 2.850 m<sup>2</sup>) der vorgenannte Wert bei Weitem nicht erreicht wird. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

### **4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB**

#### **Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung**

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/24 A, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits hat die Vorhabenträgerin, deren Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

#### **▪ Ortsbeirat Vorderer Westen**

Das Vorhaben wurde am 23.10.2014 von der Vorhabenträgerin dem Ortsbeirat vorgestellt; die Planung wurde zur Kenntnis genommen. In der Sitzung am 25.11.2014 wird dem Ortsbeirat der Bebauungsplan-Entwurf dargelegt und zur Diskussion gestellt.

#### **▪ Aufstellungs-/Offenlegungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren**

Es ist vorgesehen, der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 26.01.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/24 A, 1. Änderung "Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße", die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zum Beschluss vorzulegen.



## 5 DAS PLANGEBIET

### 5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 0,7 ha groß und umfasst das Flurstück 32/1 der Flur 2 in der Gemarkung Wehlheiden im Kasseler Stadtteil Vorderer Westen.

Das Gelände der Kinder- und Jugend-Psychiatrie (KJP) grenzt 3-seitig an öffentliche Straßen, im Norden an die Herkulesstraße, im Süden an die Wilhelmshöher Allee und im Westen an die Freiherr-vom-Stein-Straße, und im Osten an ein Privatgrundstück mit 5-geschossiger Wohnbebauung (Flurstück Nr. 32/4) an.

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Auszug aus dem Stadtatlas 2014



### 5.2 Realnutzung

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäudekomplex bestehend aus vier Baukörpern, die in Anpassung an die Geländeverhältnisse unterschiedliche Gebäudehöhen (drei bis fünf Geschosse) haben. Die Topografie des Grundstückes weist hierbei eine Höhendifferenz von rd. 7,50 m zwischen der Herkulesstraße und der Wilhelmshöher Allee auf.

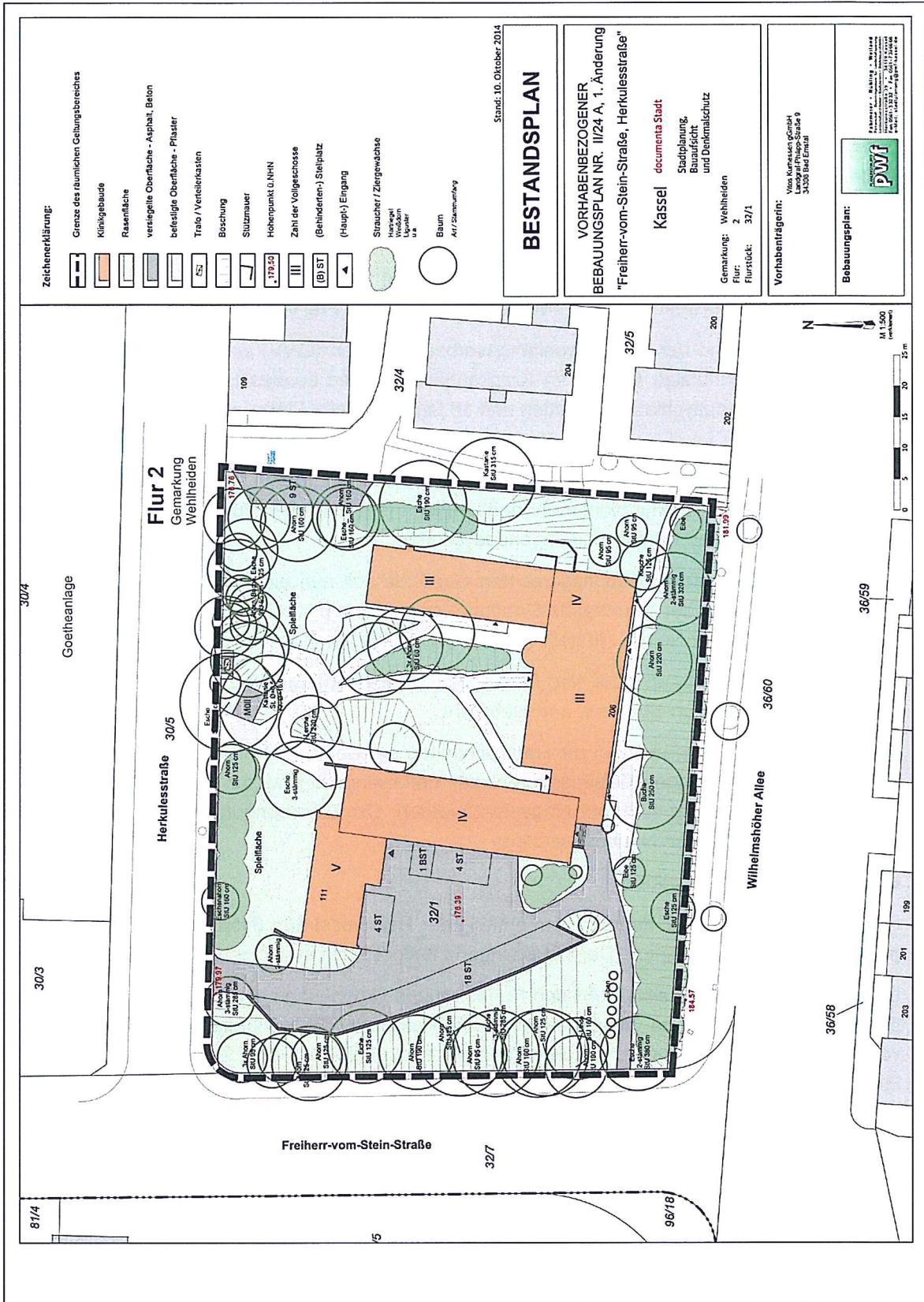
Das Grundstück ist über eine asphaltierte Zufahrt im Nordwesten des Plangebietes an die Herkulesstraße angebunden. Westlich des Bestandsgebäudes stehen für Besucher wie Bedienstete 27 Kfz-Stellplätze (hiervon ein behindertengerechter) zur Verfügung. Weitere 9 Stellplätze sind über eine gesonderte Zufahrt nordöstlich des Geltungsbereiches erreichbar.

Das Grundstück ist im Norden, Süden und Westen teils dicht eingewachsen und durch markante Laubbaum-Hochstämme (überwiegend Ahorn und Esche) gefasst. Die verbleibenden Flächen des Plangebietes sind als gestaltete Frei- / Spielflächen angelegt, und durch gepflasterte Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Baukörpern untergliedert.

Im nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich an der Herkulesstraße eine Trafostation der Städt. Werke AG.



5.3 Bestandsplan





## 6 DAS VORHABEN

Für die nachfolgende Beschreibung wird auf Kapitel 6.3 "Vorhaben- und Erschließungsplan" sowie auf Kapitel 6.4 "Gebäudeansichten" verwiesen. Die Inhalte der Vorhabenbeschreibung sind in weiten Teilen dem Erläuterungsbericht zum "Neubau Vitos Klinik Bad Wilhelmshöhe – Kinder- u. Jugendpsychiatrie" der WRL Architekten GmbH vom 08.10.2014 sowie der Entwurfsbeschreibung zur Außenanlagenplanung der Neuhann & Kresse GbR vom 11.10./04.11.2014 entnommen.

### 6.1 Gebäudeplanung

#### Allgemein

Die Vitos Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie Bad Wilhelmshöhe befindet sich in Kassel, auf dem Eckgrundstück Herkulesstraße / Wilhelmshöher Allee / Freiherr-vom-Stein- Straße.

Die Vitos GmbH und der Landeswohlfahrtsverband Hessen (LWV) sind Gesellschafter der Vitos Kurhessen gemeinnützige GmbH. Im Krankenhausplan des Landes Hessen sind derzeit für die Kinder- und Jugendpsychiatrie 60 Betten und 18 tagesklinische Plätze ausgewiesen.

Die Kinder- und Jugendpsychiatrie (im Folgenden KJP genannt) befindet sich zurzeit noch in einem Gebäudekomplex aus verschiedenen Bauphasen, welche seit 1955 errichtet wurden. Die Gebäude entsprechen in ihrer Struktur nicht mehr den heutigen medizinischen, funktionalen und technischen Anforderungen an eine Kinder- und Jugendpsychiatrie.

An Stelle der alten nicht funktionsgerechten Gebäude soll nun ein Neubau für die KJP errichtet werden. Hierzu muss der bestehende Gebäudekomplex komplett abgerissen und ein entsprechender funktionsgerechter Neubau erstellt werden. Die Abrissgenehmigung liegt bereits vor.

Die Kinder- u. Jugendpsychiatrie wird für die Dauer der Baumaßnahme provisorisch in 34308 Bad Emstal, Landgraf-Philipp-Straße 9, untergebracht.

Bei der Neubauplanung müssen die Räumlichkeiten der Käthe-Kollwitz-Schule, welche derzeit im Bauteil 4 des bestehenden Gebäudekomplexes untergebracht und zur Versorgung der Kinder u. Jugendlichen notwendig sind, mit eingeplant werden. Die Unterbringung soll im obersten Stockwerk des 4-geschossigen Neubaus erfolgen.

#### Lage und bauliche Situation

Für die KJP ist ein Gebäude in L-Form entlang der Herkulesstraße (Nordseite) und dem Nachbargrundstück (Ostseite) geplant. Der Haupteingang befindet sich in der Herkulesstraße.

Das neue Gebäude fügt sich in Art und Kubatur in die Umgebung ein und berücksichtigt die Lärmproblematik. Die Lage des Gebäudes ist maßgeblich durch die Hanglage - das Grundstück steigt vom niedrigsten Punkt in der Herkulesstraße bis zum höchsten Punkt in der Wilhelmshöher Allee um rund 7,5 m an - sowie durch die hohe Lärmbelastung durch die Wilhelmshöher Allee und der Freiherr-vom-Stein-Straße bestimmt (ein Lärmgutachten liegt vor, vgl. Kapitel 7.9).

Durch die Ausrichtung entlang der Herkulesstraße und dem angrenzenden Nachbargrundstück liegt das Gebäude geschützt im Gelände. Die Patienten- und Therapiezimmer sind zur ruhigeren Parkseite (Goetheanlage), der Nachbarbebauung oder zum Innenhof ausgerichtet. Durch die natürliche Begrenzung des Geländes durch die Hanglage zur Wilhelmshöher Allee und Freiherr-vom-Stein-Straße entsteht ein geschützter Außenbereich (Innenhof), welcher sich sehr gut für therapeutische Zwecke nutzen lässt, ohne dass das Gelände eingezäunt werden muss.

Bei der Ausrichtung der KJP entlang der Herkulesstraße muss allerdings die auf dem Grundstück vorhandene, öffentliche Trafostation (vgl. Kapitel 5.2, 5.3 und 9.3) berücksichtigt werden.

Die geplante Lage des Gebäudes wurde im Vorfeld mit der Stadt Kassel abgestimmt. Da eine Ausrichtung des Gebäudes als Blockrandbebauung entlang der Wilhelmshöher Allee auf Grund des medizinischen Konzeptes, der daraus resultierenden Gebäudestruktur und der starken Hanglage des Grundstückes nicht möglich ist, wird der Baukörper von Seiten der Stadt Kassel als Solitär betrachtet. Die Lage des Gebäudes kann frei auf dem Gelände erfolgen, soll jedoch an der Wilhelmshöhe Allee möglichst wenig in Erscheinung treten.

### **Baukörper**

Der L-förmige Baukörper und die Grundrissstruktur sind stark durch das medizinisch-therapeutisch-pflegerische Konzept bestimmt. Danach erfolgt die Unterbringung der Kinder und Jugendlichen in 4 Stationen. Jeweils 2 Stationen werden auf einer Ebene untergebracht und erhalten einen gemeinsamen, zentralen Stützpunkt. Die Stationen unterteilen sich nochmals in jeweils 2 Gruppen. Der Stützpunkt ist für beide Stationen die zentrale Anlaufstelle für Eltern und Besucher. Vom Stützpunkt aus erfolgt die gesamte Koordination der Tätigkeiten des Pflege- und Erziehungsdienstes.

Unter Berücksichtigung des medizinischen Konzeptes und der sich aus dem Raumprogramm ergebenden Grundrissgröße, sowie der Lage des Grundstückes und der Geländestruktur, entsteht zwangsläufig die Ausbildung eines Winkelbaukörpers.

Die relativ große Gebäudetiefe (21 – 24 m) ist ebenfalls durch das medizinische Konzept bedingt. Die einzelnen Stationen müssen in zwei störungsspezifische Gruppen teilbar sein. Die Einheiten müssen sowohl im Schlafbereich (Bettzimmer) als auch im Funktionsbereich komplett trennbar und in sich voll funktionsfähig sein. Dies führt in der Planung zu einem Zwei-Flursystem, bei dem im mittleren Bereich die Räume angeordnet sind, welche von beiden Einheiten gemeinsam genutzt werden, z.B. Küche, Lagerräume usw. und der Anordnung der restlichen Räume jeweils auf einer Flurseite.

Die Grenzabstände betragen zur Herkulesstraße 3,35 bis 4,80 m, zur Freiherr-vom-Stein-Straße 9,60 bis 10,80 m, zur Wilhelmshöher Allee 3,85 bis 4,70 m und zum Nachbargrundstück 14,00 bis 19,00 m.

### **Funktionale Struktur**

In den einzelnen Ebenen sind folgende Funktionen untergebracht:

EG Verwaltung Zentrale Notfallaufnahme Funktionsdiagnostik, EEG u. EKG Eingangsbereich, Pforte, BMZ, Cafeteria, Therapiebereiche: Ergo- u. Physikalische Therapie Verwaltung Ver- und Entsorgung Technikzentralen	1.OG Stationen 1 u. 2 Besucherraum Zentrale Umkleiden
	2.OG Stationen 3 u. 4 Besucherraum Zentrale Umkleiden
	3.OG Schule

### **Baukonstruktion**

Das Gebäude besteht aus 4 Vollgeschossen (EG, 1., 2. u. 3.OG) und ist nicht unterkellert.

Die Geschosshöhen für die geplanten vier Vollgeschosse betragen für das Erdgeschoss 3,74 m (Eingangsebene, OKFFB EG – OKFFB 1.OG) sowie für das erste bis dritte Obergeschoss jeweils

3,57 m, zuzüglich Attika 0,78 m. Die Gebäudehöhe (OKFFB EG ca. 178,52 ü.NHN bis OK-Attika) beträgt bei vier Vollgeschossen ca. 15,23 m, zuzüglich ca. 3,50 m auf dem Dach des vierten Obergeschosses für die RLT-Technik der Schule.

### **Technik**

Das Gebäude ist nicht unterkellert. Die Unterbringung der Technikzentralen erfolgt im Wesentlichen im Erdgeschoss im hinteren Gebäudebereich Richtung Wilhelmshöher Allee. Dort schiebt sich das Gebäude in den entlang der Wilhelmshöher Allee befindlichen Hang und ist dadurch nur teilweise sichtbar.

Lediglich die RLT-Anlagen für die Schule müssen aus technischen Gründen auf dem Flachdach im 4.OG aufgestellt werden. Die Anlagen werden vom Dachrand zurückgesetzt aufgestellt und mit einem Sichtschutz eingefasst.

### **Be- und Entlüftung der Räume**

Räumlichkeiten in denen sich die Kinder- u. Jugendlichen alleine aufhalten dürfen, können auf Grund der Suizidgefahr keine normalen Fensterflügel zum Öffnen/ Be- und Entlüften der Räume erhalten. Diese Räume erhalten spezielle Lüftungsflügel/ -klappen, welche im geöffneten Zustand nur eine lichte Öffnungsweite vom max. 12 cm haben. Diese Öffnungsflügel sind mitbestimmend bei der Gestaltung der Fensterkonstruktion und der Fassade.

Betten-, Schulräume und alle innenliegenden Räume sowie die Cafeteria und der Mehrzweckraum werden mit einer zentralen Lüftungsanlage versehen.

### **Dachbegrünung**

Das Klinikgebäude erhält ein Flachdach, das - mit Ausnahme der Flächen für technische Anlagen - extensiv begrünt wird.

## **6.2 Freianlagen**

### **Allgemein**

Der L-förmige Neubau, mit Hauptzugang von der Herkulesstraße, öffnet sich räumlich nach Süden und Westen zum zentralen Freiraum; für die Freiraumplanung ergibt sich daher eine quadratische Hofsituation. Die OKF-EG wird auf 178,52 festgelegt; hieraus ergeben sich die Anschlusshöhen an den Ein- und Ausgängen und in der Folge die der gesamten Freiflächenplanung.

Es soll eine kinder- und jugendgerechte Anlage entstehen, die vielfältige Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten im Außenbereich anbietet. Für die fachliche Betreuung soll die Anlage gut überschaubar sein. Eine vielfältige Verwendung unterschiedlicher Vegetation soll den Kindern / Jugendlichen den wertvollen Zugang zur Natur ermöglichen. Dieser Aspekt kann auch faunistisch ergänzt werden (Vogelnistkästen, „Wildbienenhotel“ u.ä.).

Als Voraussetzung für die Realisierung der dargestellten Lösung sind aufgrund der Bestandshöhen umfangreiche Bodenbewegungen erforderlich.

### **Gestaltung**

In enger Bezugnahme auf die räumliche Situation sowie auf die Grundrisse / Gebäude wird formal / funktional eine einfache und sinnvolle Lösung entwickelt. In einer additiven Abstufung der Nutzungen (Terrasse, Rasen, Sport- und Spielbereich) ergeben sich nutzungsspezifische Synergien.

---

Die Überbrückung der zukünftigen Höhenunterschiede (bis zu max.6.00m) soll, trotz gestalterischen Zugriffs, in einer selbstverständlichen Art und Weise gelöst werden. Die Terrassierungen (vier Höhenniveaus) erfolgen mittels Böschungen (max. Verhältnis 1:2) oder linearen L-Elemente. Diese überbrücken in der Regel einen Höhenunterschied von ca.1.0 m. In ihrer Ansichtsfläche werden die Stützmauern z.T. durch Pflanzung verdeckt und damit in die Gesamtkonzeption integriert.

Unabhängig von den verschiedenen Nutzungen / Belägen soll der Eindruck der Freianlagen insgesamt als ein Garten erscheinen, der überwiegend durch Vegetation bestimmt ist.

### **Nutzung**

Unter dem Begriff *Kinderpsychiatrie* wird das Altersspektrum von 6-14-Jahren, unter dem Begriff *Jugendpsychiatrie* wird das Altersspektrum von 14-18 Jahren betrachtet. Neben den altersspezifischen Angeboten werden Flächen für eine Mehrfachnutzung (z.B. die zentrale Rasenfläche) angeboten. Weiterhin sollen Angebote für aktive und Angebote für kontemplative Nutzung angeboten werden.

Zentraler Aufenthaltsbereich im Freien ist die der Cafeteria vorgelagerte Terrasse in Verbindung mit einer linearen Sitzmauer (Höhe ca. 0.5 m). Daran schließt eine großzügige, vielfach nutzbare Rasenfläche an. Die Rasenfläche ist für vielfältige Aktivitäten nutzbar (z.B. Federball, Lagern und Liegen). Sie ist durch einen kleinen Baumhain akzentuiert, unter dem sich eine quadratische Sitzmulde (-0.45 m) befindet; sie stellt einen besonderen Begegnungsort dar. Die Wege innerhalb der Rasenfläche sind Holzstege, die einen schwebenden Eindruck und dadurch Leichtigkeit vermitteln sollen; sie erschließen die Spiel- und Sportbereiche.

#### Nutzung 6-14-jährige

Südlich der zentralen Rasenfläche, auf verschiedenen Höhenniveaus, befindet sich der zentrale Kinderspielplatz für die 6-14-jährigen. Hier sollen, in ca. 3 Fallschutzbereichen organischer Form div. Spielkombinationen erstellt werden, u.a. mit klassischen Spielgeräten wie Schaukel, Rutsche, Kletterkombinationen. Die Höhenunterschiede zur 2. und 3. Terrasse sollen ebenfalls zum Spielen ausgestattet und genutzt werden. Mittels Findlingen, Rutschen und Seilen soll hier unterschiedlich Möglichkeiten angeboten werden. Die nach Süden anschließende Böschung mit Einsaat ist ebenfalls als Spielfläche vorgesehen.

#### Nutzung 14-18-jährige

Südwestlich der zentralen Rasenfläche befindet sich die Sporteinrichtung für die Jugendlichen. Ein Kleinspielfeld (24x13m) kann wechselseitig als Volleyballfeld oder als Basketballfeld genutzt werden. Durch das Aufstellen temporärer Tore ist auch „Fußball“ und „Handball“ im Rahmen der genannten Dimensionierung möglich. Das Spielfeld wird mit Tennenbelag (Hartplatz) versehen. An den Stirnseiten der Sportfläche sind Ballfangzäune (Höhe: ca. 4,0m) vorgesehen. Nördlich des Spielfeldes befindet sich ein Bereich für Tischtennis. An der südlichen Westfassade, der Arkade vorgelagert, ist ein Bereich mit spezifischen Spiel- und Sportmöglichkeiten (z.B. Balanchierseil) vorgesehen. Bäume ergänzen diesen Aufenthaltsbereich.

#### Parken

Die Kasseler Stellplatzsatzung schreibt für 5 Betten einen Stellplatz vor. Bei ca. 60 Betten ergeben sich somit mind. 12 Stellplätze. Die Planung sieht mind. 20 Stellplätze vor, davon einer behindertengerecht.

Außerdem werden seitlich des Haupteingangs ca. 15 Fahrradabstellplätze vorgesehen (lt. Stellplatzsatzung 3 St). Die Parkplätze sollen aus gestalterisch/funktionalen Gründen abwechselnd in Grau/Anthrazit mit wasserdurchlässigem Aufbau ausgebildet werden.

#### Vegetation

Für den Neubau müssen ca. 40 Bäume gefällt werden. Die derzeitige Planung sieht die Neupflanzung von mind. 25 Bäumen, sowie parallel zur Wilhelmshöher Allee eine starke Abpflanzung mit neuen Bäumen vor. Insgesamt sollen hierbei bis zu 50% der Gehölze aus gebietseigenen Arten bestehen, da ansonsten die gestalterische Einschränkung an diesem urbanen Standort zu groß wäre.

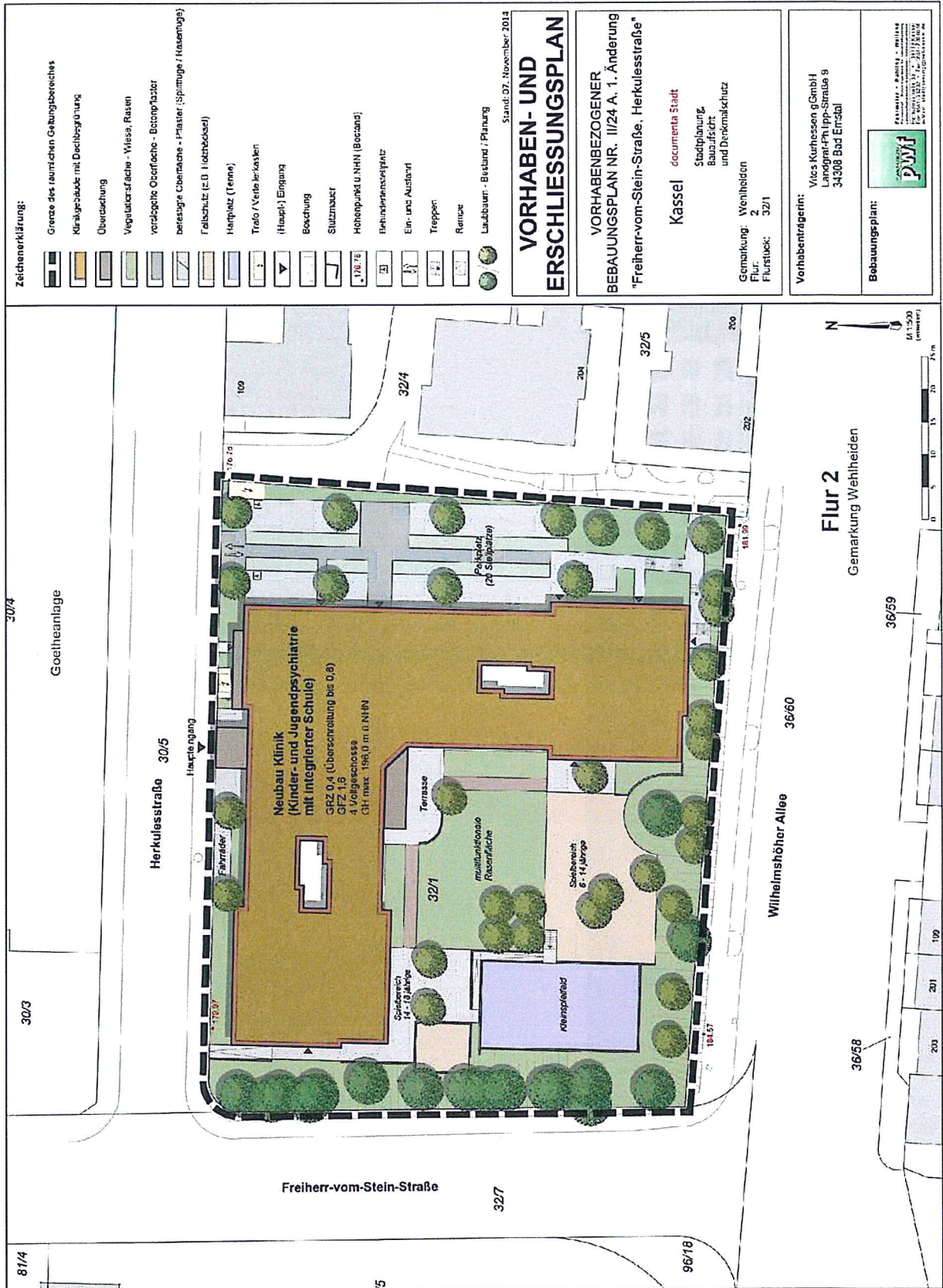
#### Umweltaspekte

Sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, soll möglichst viel Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Bei der Auswahl der Vegetation sollen heimische, standortgerechte (gebietseigene) Arten verwendet werden.

#### Feuerwehrelange

Die Angriffswege und Aufstellflächen erfolgen über die öffentlichen Straßen, die das Gelände umgeben. Bei den Freianlagen sind somit, außer den Anschlüssen/Fortführung der fußläufigen Fluchtwege an den entsprechenden Ausgängen, keine weiteren, flächigen Feuerwehrelange zu berücksichtigen.

### 6.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

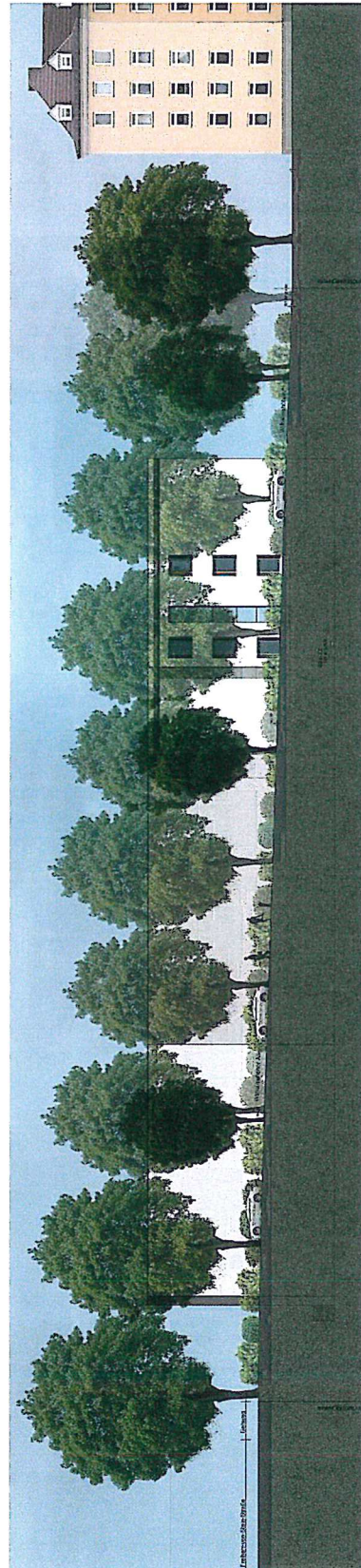




## 6.4 Gebäudeansichten



Gebäudeansicht Herkulesstraße



Gebäudeansicht Wilhelmshöher Allee





## 7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

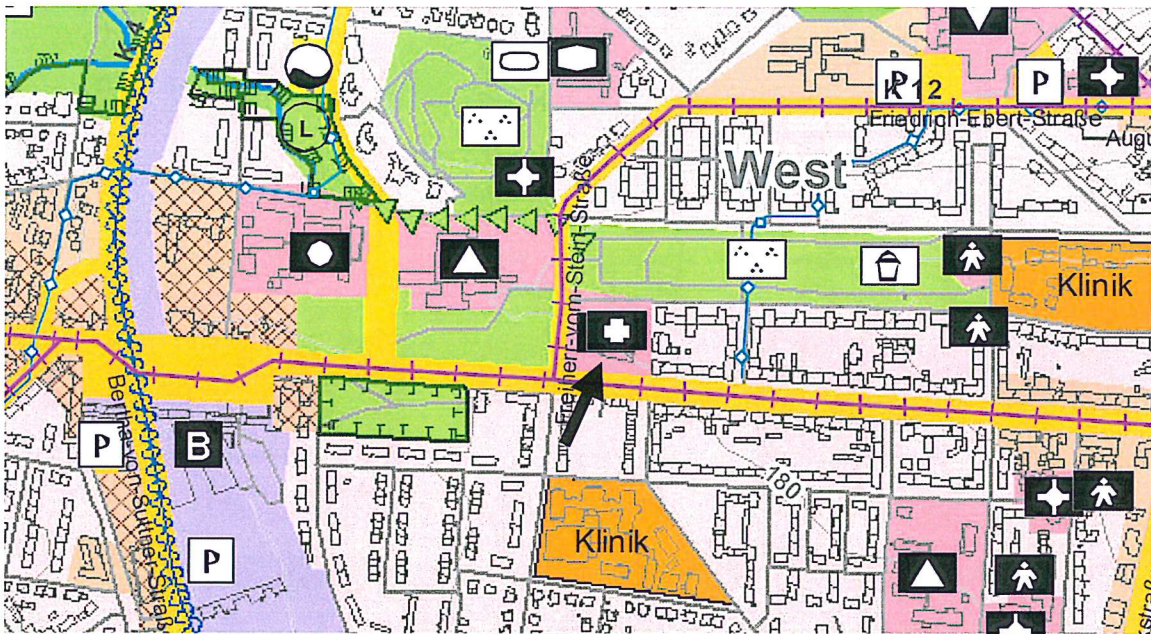
Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/24 A, 1. Änderung "Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

### 7.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als "Flächen für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen" dar; die Art der Nutzung bleibt durch das Vorhaben erhalten und durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplans Nr. II/24 A, 1. Änderung werden lediglich Anpassungen an moderne Anforderungen vorgenommen.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im Sinne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt, wonach der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen wäre.

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



Lt. Stellungnahme vom 27.10.2014 beeinträchtigt das Vorhaben keine der vom ZRK zu vertretenden Belange Flächennutzungsplanung, Entwicklungsplanung und Landschaftsplanung; vielmehr stärkt die Modernisierung den Gesundheitsstandort Kassel und wird daher vom ZRK begrüßt.

### 7.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 158 "Siedlungsgebiet Vorderer Westen, Wehlheiden / Südstadt" und sind in der Realnutzungskarte als Bauflächen für "Öffentliche Gebäude; große private Verwaltungsgebäude" ausgewiesen.

In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 sind für den Planbereich keine spezifischen Entwicklungsziele oder Maßnahmen dargestellt. Darüber hinaus werden im Landschaftsplan 2007



für den weiträumigen Landschaftsraum Nr. 158 folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahme mit Priorität I beschrieben:

*"Umsetzung von für Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen in den durch hohe Verdichtung und Überwärmung geprägten Siedlungsbereichen: Westlicher Innenstadtrand entlang Kölnische Straße, Fr.-Ebert-Straße, Königstor, Wilhelmshöher Allee, Umfeld Bahnhof Wilhelmshöhe, Teile der Südstadt entlang der Frankfurter Straße.*

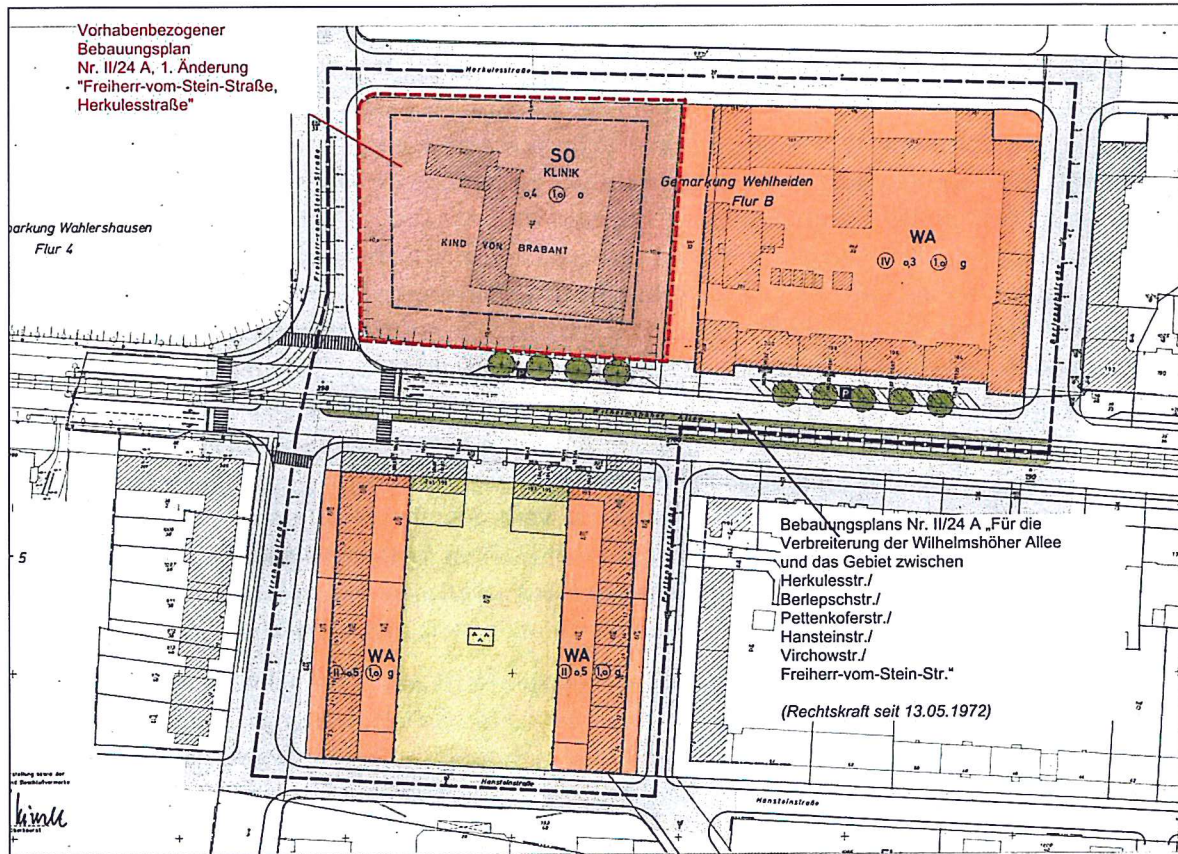
*Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung im öffentlichen und privaten Bereich wo immer möglich. Insbesondere auch an den in diesem Bereich zahlreich vorkommenden öffentlichen Gebäuden..."*

#### 7.4 Bestehendes Planungsrecht - Bebauungsplan Nr. II/24 A vom 13.05.1972

Die Flächen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/24 A, 1. Änderung "Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße" sind Teil des seit dem 13.05.1972 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/24 A „Für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Berlepschstr./ Pettenkoferstr./ Hansteinstr./ Virchowstr./ Freiherr-vom-Stein-Str.“ der Stadt Kassel. Hierin ist das Plangebiet als *Sondergebiet - Klinik* ausgewiesen. Weiterhin ist eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,0 sowie die offene Bauweise (mit ausgewiesenen Baugrenzen) festgesetzt. Weitergehende Regelungen sind dem Planwerk nicht zu entnehmen.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/24 A, 1. Änderung "Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/24 A (Rechtskraft seit 13.05.1972), außer Kraft.

Abb. 3: Überlagerung des Änderungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. II/24 A



### **7.5 Erbbaurechtsvertrag / Erbbaugrundbuch**

Für das 7.109 m<sup>2</sup> große Flurstück 32/1 der Flur 2, Gemarkung Wehlheiden besteht ein Erbbaurechtsvertrag vom 28.08.2014 zwischen der Stadt Kassel und der Vitos Kurhessen gGmbH, in dem auf dem Grundstück der Abbruch des vorhandenen Bauwerkes und die Neuerrichtung eines Gebäudes für den Zweck „Klink für Kinder- und Jugendpsychiatrie“ vereinbart ist.

Mit Stellungnahme vom 27.10.2014 teilt das Liegenschaftsamt der Stadt Kassel mit, dass im Erbbaugrundbuch ein Böschungsrecht zugunsten der Stadt Kassel eingetragen ist.

### **7.6 Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 – äußere Zone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

### **7.7 Altlasten**

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

### **7.8 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012**

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/24 A, 1. Änderung wird u.a. der Neubau der Kinder- und Jugendpsychiatrie mit integrierter Schule planungsrechtlich geregelt. Die energetische Ertüchtigung der Gebäude ist über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

## 7.9 Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. L 7693 vom 13.10.2014

(TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main)

Die Vitos Kurhessen gGmbH aus Bad Emstal beauftragte zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens. Ziel führend war hierbei, die bestehende Lärmsituation am Standort zu ermitteln, welcher auf Grund seiner Nähe zu umgebenden Hauptverkehrsstraßen (Freiherr-vom-Stein-Straße und Wilhelmshöher Allee) durch Lärmeinträge aus den Straßen- und Schienenverkehr vorbelastet ist.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen des schalltechnischen Gutachtens vom 13. Oktober 2014 auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor, und kann bei Bedarf eingesehen werden.

*"Im vorliegenden Gutachten wurden die Geräuschimmissionen durch Verkehr im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. II/24A „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ untersucht. Zur Bestimmung der Straßengeräusche wurden die „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90) und für die Schienengeräusche die „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ (Schall 03) herangezogen..<sup>1</sup>“ und an insgesamt 6 Immissionsorten (IP 1 bis IP 6) in dem Plangebiet berücksichtigt.*

*"Darüber hinaus ist zur Bestimmung der notwendigen Schallschutzklassen der Fenster der Gebäude der „maßgebliche Außenlärmpegel“ bzw. die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 zu ermitteln."<sup>2</sup>*

*"Die Ergebnisse für die Tages- und für die Nachtzeit können der Tabelle 2 ... und den farbigen Pegelkarten in Abb. 1 ... entnommen werden. Da hier keine Abschirmwirkung der Straßenverkehrsgeräusche durch Lärmschutzwände auftritt, ändert sich die Geräuschbelastung im EG bis zum 3. OG der jeweiligen Fassaden des geplanten Gebäudes nicht wesentlich.*

*Somit werden in der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr der maßgebende Orientierungswert für Verkehrsgeräusche an Krankenhäusern und Kliniken von 45 dB(A) an dem geplanten Gebäude um bis zu **25 dB(A)** und der Immissionsgrenzwert nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an Krankenhäusern von 57 dB(A) entsprechend um bis zu **13 dB(A) überschritten.***

*In der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr werden der Orientierungswert für Verkehrsgeräusche an Kliniken von 40 dB(A) um bis zu **20 dB(A)** und der Immissionsgrenzwert nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an Krankenhäusern von 47 dB(A) entsprechend um bis zu **13 dB(A) überschritten.**"<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. L 7693 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/24A, 1. Änderung, „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ hinsichtlich der vorhandenen Geräuschbelastung durch Straßenverkehr. Frankfurt a.M., 13.10.2014, S. 14.

<sup>2</sup> Quelle: s.o., S. 3.

<sup>3</sup> Quelle: s.o., S. 14.

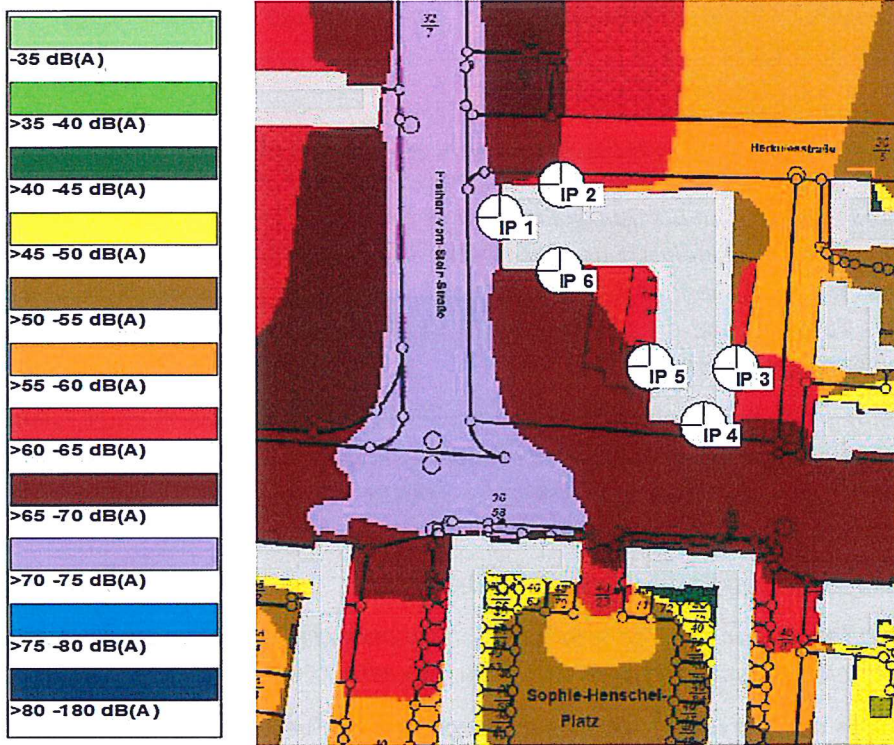
**Tabelle 2:** Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV, Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 und Geräuschbelastung im 2. OG durch den Straßenverkehr in dB(A)

Tageszeit	Immissionsort					
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6
<i>tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)</i>						
<b>Immissionswerte</b>						
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1						
- Schule	60	60	60	60	60	60
- Krankenhäuser und Pflege	45	45	45	45	45	45
- 16. BImSchV	57	57	57	57	57	57
<b>Verkehrsrgeräusche</b>						
- Kfz-Verkehr	69	63	59	66	64	64
- Straßenbahn	58	52	49	56	54	55
- <b>Summe</b>	<b>70</b>	<b>63</b>	<b>60</b>	<b>67</b>	<b>64</b>	<b>65</b>
<i>nachts (22.00 – 06.00 Uhr)</i>						
<b>Immissionswerte</b>						
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1						
- Schule	50	50	50	50	50	50
- Krankenhäuser und Pflege	40	40	40	40	40	40
- 16. BImSchV	47	47	47	47	47	47
<b>Verkehrsrgeräusche</b>						
- Kfz-Verkehr	60	54	50	57	54	55
- Straßenbahn	53	47	42	49	48	49
- <b>Summe</b>	<b>61</b>	<b>54</b>	<b>51</b>	<b>58</b>	<b>55</b>	<b>56</b>

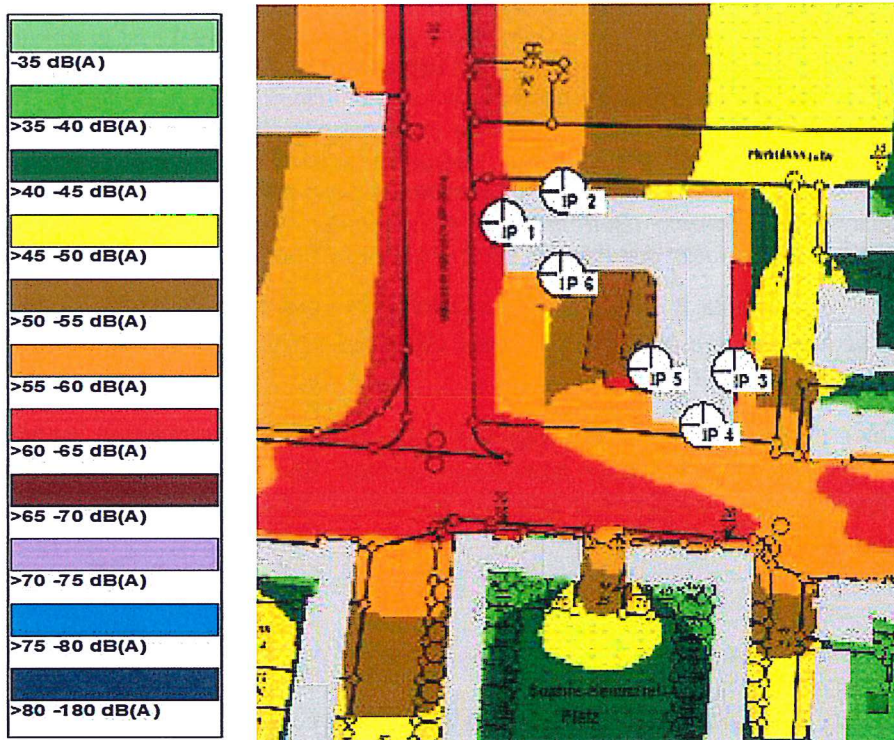


**Abb. 4:** Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr (Kfz-Verkehr und Straßenbahn)

tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr)



nachts (22.00 bis 06.00 Uhr)





"Aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Wällen führen bei den gegebenen Abständen zu den Verkehrswegen und bei den Höhenverhältnissen in städtebaulich vertretbaren Höhen nicht zu einem ausreichenden Schutz der geplanten Gebäude. Daher sind hier passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109:1989-11 zu empfehlen.

Unter Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche sowie des Anlagenlärms nach TA Lärm erhält man für das Plangebiet die in Tabelle 5 angegebenen „maßgeblichen Außenlärmpegel“. Somit befindet sich das gesamte Plangebiet im **Lärmpegelbereich IV** mit einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 66 dB(A) bis 70 dB(A). Lediglich die der Freiherr-vom Stein-Straße am nächsten gelegene, schmale Westfassade (IP 1) liegt im **Lärmpegelbereich V** mit einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 71 bis 75 dB(A) und die Ostfassade (IP 3) im **Lärmpegelbereich III** mit einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 61 bis 65 dB(A)

Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % erhöht sich die Geräuschbelastung an den Aufpunkten um bis zu 1 dB(A) und bei 60 % mehr um bis zu 2 dB(A). Die Aussagegenauigkeit der Prognose beläuft sich abschätzungsweise auf  $\pm 3$  dB(A).

#### Vorschlag für die textlichen Festsetzungen im B-Plan

Im Rahmen des B-Planes kann das erforderliche Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile der Gebäude mit Aufenthaltsräumen nach DIN 4109, Ausgabe 1989, wie folgt festgelegt werden:

„Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 des BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Anforderung an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109:1989-11 ist in Abhängigkeit von dem Lärmpegelbereich und der Nutzung der jeweiligen Räumlichkeiten der Tabelle 8 in DIN 4109:1989-11 zu entnehmen (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin).
- Dabei befinden sich die Gebäudefassaden im **Lärmpegelbereich IV**. Lediglich die der Freiherr-vom Stein-Straße am nächsten gelegene, schmale Westfassade liegt im **Lärmpegelbereich V** und die Ostfassade im **Lärmpegelbereich III**.
- Für sämtliche Schlafräume (Bettenräume) sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen.“

Es wird empfohlen, die Tabelle 8 und Tabelle 9 in DIN 4109:1989-11 auf der Planzeichnung des Bebauungsplans abzubilden und diese Norm bei der Offenlage zur Verfügung zu stellen.“<sup>4</sup>

Die vom Gutachter empfohlenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Lediglich der letztgenannte Punkt wurde nicht berücksichtigt, da ohnedies eine Be- und Entlüftungsanlage im Klinikgebäude vorgesehen wird (vgl. Kapitel 6.1, letzter Unterpunkt „Be- und Entlüftung der Räume“).

<sup>4</sup> Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. L 7693 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/24A, 1. Änderung, „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ hinsichtlich der vorhandenen Geräuschbelastung durch Straßenverkehr. Frankfurt a.M., 13.10.2014, S. 15f.

## **8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung**

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

### **8.2 Untersuchung der Umweltbelange**

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits genehmigten baulichen Bestand zu orientieren ist. Wie im Kapitel 7.4 dargelegt, besteht für die Fläche des Geltungsbereiches bereits Planungsrecht, da dieser innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/24 A „Für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Berlepschstr./ Pettenkoferstr./ Hansteinstr./ Virchowstr./ Freiherr-vom-Stein-Str.“ der Stadt Kassel liegt. Dessen Festsetzungen sind für die Beurteilung und Einschätzung der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in die Natur- und Umweltbelange maßgebend.

Wie in Kapitel 5.2 und 5.3 aufgezeigt, besteht der größte Teil des Geltungsbereichs aus gestalteten Grünflächen mit teilweise ortsbildprägenden Grüneinbindungen entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze (überwiegend Ahorne, Eschen, Buchen) und (Zier-) Sträuchern, sowie aus überbauten und befestigten Flächen.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird auf der Fläche des Geltungsbereiches ein viergeschossiges Gebäude für die Kinder- und Jugendpsychiatrie (mit integrierter Schule) errichtet, sowie eine zusätzliche Trafostation gebaut.<sup>5</sup> Die notwendigen Stellplätze werden ebenerdig auf einen Parkplatz östlich des geplanten Gebäudes untergebracht. Die Außenanlagen werden entsprechend dem Nutzungszweck der Klinik gestaltet (diverse Spiel-, Sport- und Aufenthaltsbereiche, gestaltete Grünflächen, usw.) untergliedert.

Die Laubbaumhochstämme entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße sowie ein Teil der bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Wilhelmshöher Allee bleiben erhalten. Dem entgegen müssen für den Neubau der KJP die übrigen Gehölze (i. B. der dichte Baumbestand an der Herkulesstraße) auf dem Grundstück gefällt werden. Ersatzweise werden mindestens 25 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm angepflanzt. Bis zu 50% der anzupflanzenden Gehölze werden aus gebietseigenen Arten bestehen.

Gegenüber der bau- und planungsrechtlich gesicherten Ist-Situation sind in Bezug auf die Schutzgüter Klima, Flora und Fauna keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch Inanspruchnahme und Überbauung von bisher offenen Boden- und Versickerungsflächen betroffen, jedoch entspricht die maximal zulässige Überbauung (GRZ 0,4) dem bereits planungsrechtlich genehmigten Bestand. Darüber hinaus sind durch Fest-

---

<sup>5</sup> Hinweis: für nähere Informationen zum Vorhaben siehe Kapitel 6

setzung mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenflächen mit natürlichem Bodenaufbau herzustellen.

Überdies werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/24 A, 1. Änderung die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert. So sind mit Ausnahme von Zu- und Umfahrungen notwendige Erschließungsflächen, Wege und Stellplätze sowie sonstige zu befestigende Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, und das Flachdach des Gebäudes ist extensiv zu begrünen.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Ortsbildes durch den Neubau ist nicht zu erwarten. Es kann eher davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Gebäudekubatur i.V.m. den topografischen Gegebenheiten ein städtebaulich positiver Abschluss geschaffen wird.

### 8.3 Artenschutz

Im Vorlauf der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde von der Vitos gGmbH eine fachbezogene Untersuchung zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange beauftragt. Nachfolgend werden die Ergebnisse und Empfehlungen wiedergegeben. Der vollständige Fachbeitrag vom 23.10.2014 liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz sowie dem Umwelt- und Gartenamt – Umweltschutz vor.

Auszug aus dem „Fachbeitrag Artenschutz zum Vorhaben "Neubau der Vitos Klinik Bad Wilhelmshöhe (KJP)““ erstellt durch Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Neuendorfer Str. 8, 34286 Spangenberg am 23.10.2014:

#### 5.3 ZUSAMMENFASSUNG DER KONFLIKTANALYSE

##### a) Fledermäuse

*Die Zwergfledermaus als einzige nachgewiesene Fledermausart nutzt das Plangebiet hauptsächlich als Jagdlebensraum. Als Aspekt des Jagdlebensraums spielen für diese Arten Leitlinien eine entscheidende Rolle. Insbesondere lineare Gehölzstrukturen sowohl an den Wegen/Straßen werden intensiv als Jagdreviere genutzt (vgl. DIETZ et al. 2007). Die projektbedingten Veränderungen im Nahrungshabitat werden nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Populationen führen, v.a. da die Umsetzungsplanung den Erhalt von einem Großteil der Gehölze festschreibt (V-01). Relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind hingegen vom Vorhaben nicht betroffen. Auch wenn keine konkreten Hinweise auf regelmäßig genutzte Quartiere gefunden werden konnten, ist es aus Sicht des Individuenschutzes trotzdem nötig, die Baufeldräumung (hier die Gebäudeentfernung) außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen (V-04).*

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

##### b) Avifauna

*Alle im Rahmen der Potentialabschätzung als reine Nahrungsgäste bzw. Durchzügler eingeordneten Arten sind von den Wirkfaktoren des Vorhabens nicht erheblich betroffen, da für keine dieser Arten essentielle Nahrungshabitate nachgewiesen werden konnten. Aus diesem Grund sind diese Arten in diesem Gutachten nicht aufgeführt.*

*Nahezu alle der nachweislich bzw. potentiell im Untersuchungsraum bodenständigen Vogelarten sind in der sogenannten „Ampelliste“ für Hessen mit grüner Farbe versehen. Das be-*

deutet, dass diese Arten sich in Hessen in einem günstigen Erhaltungszustand befinden (vgl. HMJELV 2011). Die im Rahmen der vorliegenden Potentialabschätzung in dieser Kategorie nachgewiesenen Arten sind auch regional verbreitet und häufig (mdl. Mitt. C. Gelpke). Für die lokale Population der nicht auf Höhlen angewiesenen Arten (z.B. Buchfink, Zilpzalp, Amsel sowie Heckenbraunelle und Mönchgrasmücke) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten. Zumal die Vermeidungsmaßnahme V-01 wichtige Habitatelemente dieser Arten im Planungsraum erhält. Sowohl in Bezug auf das Nahrungshabitat als auch in Bezug auf das Bruthabitat ist für diese Arten weiterhin im direkten Umfeld ein Ausweichen möglich.

Da das Vorkommen von Höhlen oft ein Mangelfaktor für entsprechende Vogelarten ist, muss der Verlust an Brutstätten von Höhlenbrütern (wie den Meisenarten) durch das Ausbringen von Vogel-Nistkästen ausgeglichen werden (C-01). Folgende 22 Nistkästen sind auszubringen:

- 4 x Kleinmeisenkasten für Arten wie die Blaumeise – auszubringen in die zu erhaltenden bzw. angrenzenden Gehölzbestände
- 6 x Großmeisenkasten für Arten wie Kohlmeise und Grauschnäpper – auszubringen in die zu erhaltenden bzw. angrenzenden Gehölzbestände
- 2 x Halbhöhlenkasten für Arten wie Rotkehlchen – auszubringen in die zu erhaltenden bzw. angrenzenden Gehölzbestände
- 4x Kleiber-Nistkasten für die entsprechende Art – auszubringen in die zu erhaltenden bzw. angrenzenden Gehölzbestände
- 6x Haussperlings-Nistkasten für die entsprechende Art – auszubringen in die umgebenden Gebäudestrukturen

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

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

#### **5.4 MONITORING UND RISIKOMANAGEMENT**

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

<b>Maßnahme</b>	<b>Funktionskontrolle</b>
gezielte Schaffung von Nistmöglichkeiten für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter unter den betroffenen Vogelarten wie Haussperling, Rotkehlchen und den Meisenarten sowie Grauschnäpper und Kleiber	Überprüfung der Nutzung durch die entsprechenden Vogelarten

**Sollten die Abrissarbeiten der Gebäude innerhalb der Aktivitäts- bzw. Fortpflanzungszeit der vorkommenden Vogel- und Fledermausarten liegen, so muss eine aktuelle Überprüfung auf Besatz der Gebäude durch die genannten Artengruppen erfolgen.**

## **6. ABSCHLIESSENDE AUSSAGEN DER ARTENSCHUTZ-RECHTLICHEN PRÜFUNG**

*In dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für das Bauvorhaben „Neubau der Vitos Klinik Bad Wilhelmshöhe (KJP)“ abgearbeitet.*

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

*In der Konfliktanalyse werden auf Basis der Wirkfaktoren des Vorhabens anhand einheitlicher Prüfschemata die artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen im Sinne der Schädigungs- und Störungsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG prognostiziert und bewertet. Im Rahmen der Auswirkungsprognose für die jeweilige Art werden ggf. vorhabensbezogene Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) i. S. des*

*§ 44 Abs. 5 BNatSchG berücksichtigt. Vermeidungsmaßnahmen dienen dazu, bestimmte Wirkungen des Vorhabens nicht eintreten zu lassen und folglich z.B. die betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der jeweiligen Art zu schonen. Die CEF-Maßnahmen dagegen bewirken eine Verbesserung oder Erweiterung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und müssen zum Zeitpunkt der Realisierung des Vorhabens bereits ihre Funktion erfüllen.*

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

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

### **8.4 Eingriffsregelung**

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

---

## 9 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/24 A, 1. Änderung „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ sieht gegenüber dem planungsrechtlich gesicherten Bestand keine wesentliche Nutzungsänderung vor. Nach Abriss des vorhandenen Klinikgebäudes wird die Errichtung eines viergeschossigen Neubaus mit Klinik- und Schulnutzung zugelassen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten u.a. bis 0,8, sowie der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 orientiert sich an der Planung der Vorhabenträgerin und der Zielsetzung einer ortsangepassten Bebauung, und erfolgte in enger Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt Kassel.

Die vorgesehene viergeschossige Bebauung führt zu einem städtebaulich positiven Abschluss an der Herkulesstraße. Desweiteren erschafft die Gebäudekubatur eine straßenraumbildende Figur an der Herkulesstraße, die durch Festsetzung eines gebäudebezogenen Baufensters planungsrechtlich gesichert wird.

Die festgesetzte Gebäudehöhe sowie das Höchstmaß der Vollgeschosse erfolgten in Anpassung an die Planungen der Vorhabenträgerin sowie an die Geländetopographie.

Erforderliche Abstandsflächen sind aufgrund der örtlichen Situation (öffentliche Verkehrsflächen angrenzend) an drei Grundstücksseiten nicht einzuhalten. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze tritt das Gebäude soweit zurück, dass die nötigen Abstandsflächen eingehalten sind.

### 9.2 Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Klinikgrundstückes erfolgt ausschließlich über die Herkulesstraße.

Im Osten ist eine Zufahrt zu den Stellplätzen geplant; hier wird auch für Anlieferungsfahrzeuge eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Durch Festsetzung ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich innerhalb der im Plan dargestellten Fläche für ebenerdige Stellplätze zulässig. Hierdurch werden die parkenden Kfz an den östlichen Gebäuderand verlagert, wodurch die verbleibenden Freiflächen auf dem Grundstück einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung zur Verfügung stehen. Die entlang der östlichen Grundstücksgrenze einzuhaltende Abstandsregel für Stellplätze nach HBO wird per planungsrechtliche Festsetzung aufgehoben, damit hier Stellplätze ohne Abstandsflächen und Grünstreifen errichtet werden können.

Fahrradabstellplätze werden im Haupteingangsbereich vorgesehen, und es ist die Errichtung eines Fahrradkellers eingepplant.

Die erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen, notwendige Größen und deren Gestaltung richten sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

### 9.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Versorgungsanlagen - Trafostation ausgewiesen. Die im Haupteingangsbereich des Klinikgebäudes dargestellte Trafostation der Städtischen Werke AG Kassel ist, inklusive Leitungsanlagen, aktuell vorhanden. Eine neue Trafostation

ist im östlichen Zufahrtsbereich geplant. Inwiefern an die vorhandene Trafostation angeschlossen und damit auf die Errichtung einer Neuen verzichtet werden kann, ist in Abstimmung mit den Städtischen Werken - Netz+Service zu klären (vgl. Kapitel 9.3 und 11). Im Bebauungsplan bleiben beide Standorte als Option aufrechterhalten.

#### **9.4 Erhalt und Anpflanzung von Laubgehölzen**

In Übereinstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt können die vorhandenen Laubbäume durch Überbauung in Anspruch genommen werden. Als Ersatz hierfür werden zur Sicherung einer örtlichen Durchgrünung die Anpflanzung von mind. 25 Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm festgesetzt. Desweiteren erfolgt eine Festsetzung zur Erhaltung markanter Laubbäume im Böschungsbereich der Freiherr-vom-Stein-Straße, sowie zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Gehölze entlang der Wilhelmshöher Allee.

Insgesamt sollen von den neuanzupflanzenden Gehölzen bis zu 50% aus gebietseigenen Arten bestehen.

#### **9.5 Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden zum einen für Erschließungsflächen, Stellplätze und sonstigen zu befestigenden Grundstücksfreiflächen wasser- und luftdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt, wobei befestigte Flächen innerhalb des Grundstückes soweit als möglich so anzulegen sind, dass anfallendes Regenwasser in den angrenzenden Flächen versickern kann. Zum anderen sieht der Bebauungsplan vor, dass Niederschlagswasser, sofern der Standort dies zulässt und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, versickert, für die Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden kann. Insgesamt haben diese Festsetzungen positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, da ein Teil des Oberflächenwassers versickern und der Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann.

#### **9.6 Einsatz von Brennstoffen und Heizungsarten**

Zum Schutz vor und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen auf der Basis der 1. BImSchV, als diesbezüglich maßgebliche Verordnung, vorgesehen.

#### **9.7 Lärmfestsetzungen**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch Lärm vorbelastet. Zur Klärung der bestehenden Lärmsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt in den Bebauungsplan eingeflossen sind. (Siehe Kapitel 7.9)

#### **9.8 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu den Grundstücksfreiflächen erfolgte mit dem Ziel, den Neubau städtebaulich verträglich in den baulichen Bestand und die Geländetopographie einzufügen und einen ortsbildverträglichen städtebaulichen Abschluss zu ermöglichen.



## 9.9 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

## 10 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Durch die innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich gut an das örtliche Straßen- sowie Fuß-/Radwegenetz und an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich Straßenbahnhaltestellen (Wilhelmshöher Allee).

## 11 VER- UND ENTSORGUNG

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig (mind. einen Monat vor Baubeginn) der Telekom schriftlich anzuzeigen. (Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 21.10.2014)

Über die an der Herkulesstraße befindliche Trafostation besteht ein Gestattungsvertrag mit den Städtischen Werken vom 17.07./13.11.1996. Die Trafostation und Versorgungsleitungen des Unternehmens sind durch Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. (Stellungnahme des Liegenschaftsamtes der Stadt Kassel vom 27.10.2014) Inwiefern das neue Klinikgebäude an die vorhandenen Trafostation angeschlossen werden kann, wird kurzfristig mit den Städtischen Werken - Netz+Service GmbH abgestimmt.

Das heutige Klinikgebäude in der Herkulesstraße ist an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Bei einem Gebäudeabriss müssen die Fernwärmeleitungen abgetrennt werden. In diesem Falle ist eine kurzfristige Einbeziehung der Städtischen Werke - Energie+Wärme GmbH zur Abstimmung erforderlich. Wird das neue Klinikgebäude wieder mit Fernwärme versorgt, sollten die Städt. Werke bereits in der Planungsphase mit einbezogen werden. Im Nachbargrundstück (Flurstück-Nr. 32/4) verläuft parallel zur Grundstücksgrenze eine Fernwärmeversorgungsleitung. Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein entsprechender Abstand einzuhalten. (Stellungnahme der Städtische Werke - Energie+Wärme GmbH vom 23.10.2014)

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Da lt. Information von KASSELWASSER nur eine geringe Abflussmenge im öffentlichen Netz aufgenommen werden kann (40l/sec) werden in der Erschließungsplanung Möglichkeiten der Versickerung und Rückhaltung berücksichtigt; zudem ist die Herstellung eines Gründaches auf dem Klinikgebäude vorgesehen.

## 12 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

In ihrer Stellungnahme vom 22.10.2014 weist die Feuerwehr der Stadt Kassel auf die nachfolgend aufgeführten brandschutztechnischen Hinweise hin, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten sind:

1. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen.

2. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z.B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.
3. Es ist sicherzustellen, dass die Zugänge zum Gebäude besonders zu jedem Treppenraum, direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche möglich sind.
4. Das Objekt ist zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.

### 13 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Eigentümerin der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist die Stadt Kassel; die Nutzung durch die Vorhabenträgerin ist im Erbbaurechtsvertrag vom August 2014 geregelt (s. Kapitel 7.5)

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 7.110 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzen:

Überbaute / versiegelte Flächen (GRZ 0,4)	ca. 2.844 m <sup>2</sup>
Überschreitung für befestigte Flächen (bis 0,8)	ca. 2.844 m <sup>2</sup>
Grün-/Gartenflächen (20% der Grundstücksfläche) inkl. Fläche zum Erhalt von Bäumen + Sträuchern	ca. 1.422 m <sup>2</sup>
25 Laubbäume neu	
15 Laubbäume zu erhalten	
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 7.110 m<sup>2</sup></b>

### 14 KOSTEN

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

Bearbeitung:



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

Kassel, den 07.11.2014

gez. Sonja Rühling

(Sonja Rühling)

Aufstellung:

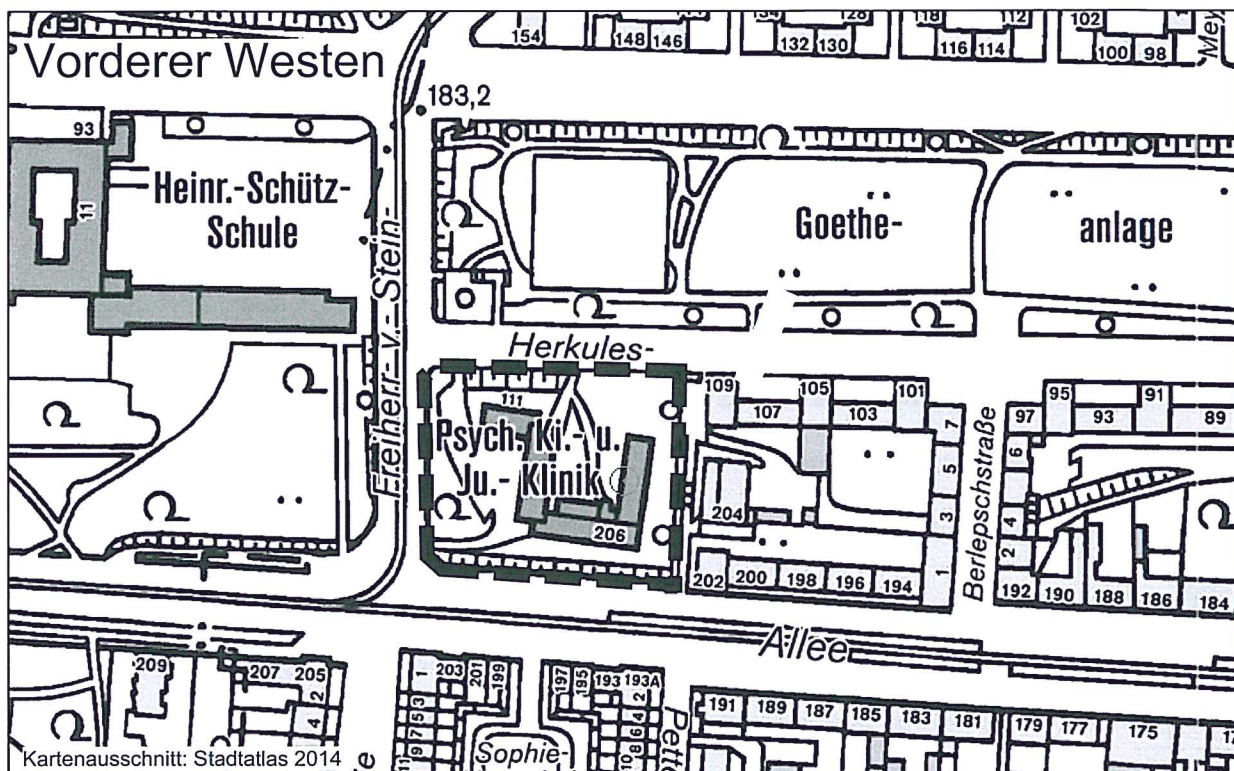
**Stadt Kassel**

**Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz**

Kassel, den 10.11.2014

gez. Mohr

(Mohr)



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

# Nr. II/24A, 1. Änderung "Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße"

- ENTWURF -

Maßstab: 1 : 500

Datum: 07.11.2014



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

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz



# A. LEGENDE, PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

**GRZ** Maximale Grundflächenzahl

**GFZ** Maximale Geschossflächenzahl

**IV** Zahl der maximalen Vollgeschosse

**GH** Maximale Gebäudehöhe



Baugrenze



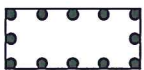
Laubbaum (zu erhalten)



Flächen für ebenerdige Stellplätze und Carports



Versorgungsanlage - Trafostation

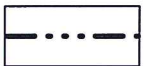


Fläche zum Erhalt und Weiterentwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

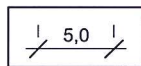
Füllschema der Nutzungsschablone

Gebäude	Zahl der maximalen Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl (GRZ)	max. Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)	Dachform

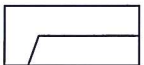
## KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Flurgrenze



Vermaßung in Meter



Flurstücksgrenze



Heilquellenschutzgebiet



Flurstücksnummer



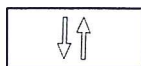
Höhenbezugspunkt (Bestand in Meter über Normalhöhennull)

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

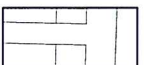
## ZEICHNERISCHE HINWEISE



Gebäude



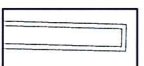
Ein-/Ausfahrt



Außenanlagen



Hauseingang



Stützmauer



Geländeterrassierung



Treppe



Böschung

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Allgemeines**

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/24A, 1. Änderung "Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II 24 A der Stadt Kassel (rechtskräftig seit 13.05.1972) außer Kraft.

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1.0 Bedingte Festsetzung**

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

#### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze**

**1.1.1** Im Geltungsbereich ist innerhalb des Baufeldes die Errichtung eines Klinikgebäudes (Kinder- und Jugendpsychiatrie) und einer Schule zur Versorgung der Kinder und Jugendlichen zulässig.

**1.1.2** Im Geltungsbereich wird die max. Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 1,6 festgesetzt.

Die zulässige GRZ von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen sowie für zu befestigende Grundstücksfreiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

**1.1.3** Im Geltungsbereich werden maximal vier Vollgeschosse zugelassen.

**1.1.4** Die maximale Gebäudehöhe wird auf 196,0 m ü.NHN (Normalhöhennull) begrenzt. Die max. Gebäudehöhe darf zur Errichtung von technische Aufbauten um 3,50 m überschritten werden. Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über NHN. (siehe Hinweis Ziff. 10)

**1.1.5** Das Gebäude ist in L-Form zu errichten, mit einer Länge von max. 70 m entlang der Herkulesstraße (Nordseite) und max. 70 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Die Gebäudetiefe beträgt max. 25 m.

**1.1.6** Für das Vordach des Haupteinganges wird ein Überschreiten der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,30 m zugelassen.(Siehe Vermaßung im Plan.)

#### **1.2 Stellplätze**

**1.2.1** Im Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze und Carports nur in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

**1.2.2** Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze dürfen Stellplätze ohne Abstandsflächen und Grünstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 32/4 (Flur 2) errichtet werden.

#### **1.3 Versorgungsleitungen**

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

#### **1.4 Erhalt von Laubbäumen**

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

## 1.5 Erhalt und Weiterentwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Gehölze innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Erhalt und Weiterentwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und weiter zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

## 1.6 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

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

## 1.7 Niederschlags- / Oberflächenwasser

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

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

## 1.8 Verwendung von Brennstoffen

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

## 1.9 Lärmschutzmaßnahmen

1.9.1 Das Plangebiet ist mit Straßen- und Schienenlärm belastet. Am 13.10.2014 wurde von der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main ein Lärmgutachten erstellt; die Ergebnisse sind nachfolgend eingearbeitet. Im Lärmgutachten sind die jeweiligen Gebäudefassaden den ermittelten Lärmpegelbereichen (LPB) zugeordnet:

zur **Freiherr-vom-Stein-Straße** orientierte schmale Westfassade

→ **LPB V** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 71 - 75 dB(A)

zur **östlichen Grundstücksgrenze** orientierte Gebäudefassaden

→ **LPB III** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A)

für **weitere Gebäudefassaden**

→ **LPB IV** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)

1.9.2 Die Anforderung an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109:1989-11 ist in Abhängigkeit von dem Lärmpegelbereich und der Nutzung der jeweiligen Räumlichkeiten den Tabellen 8 und 9 in DIN 4109:1989-11 zu entnehmen (siehe Hinweis Ziff. 7).

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)**

2.1.1 Das Gebäude ist mit einem Flachdach auszustatten.

2.1.2 Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Hiervon ausgenommen sind max. 5 % der gesamten Dachflächen, die für technische Anlagen erforderlich sind.

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

2.2.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 20 % der privaten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

2.2.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 25 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nach zu pflanzen. Für Stellplätze zu pflanzende Laubbäume sind anrechenbar.

2.2.3 Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mind. 6 m<sup>2</sup> Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mind. 12 m<sup>3</sup> gewährt werden.

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

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 G. v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)

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

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



## **C. HINWEISE**

### **(1) Abwasserbeseitigungssatzung**

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

### **(2) Altlasten**

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

### **(3) Artenschutz**

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

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

### **(4) Baumschutzsatzung**

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

### **(5) Bombenabwurfgebiet**

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich.

### **(6) Bodendenkmäler**

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

(7) **DIN 4109:1989-11** (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin)

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	"Maßgeb- licher Außenlärm- pegel"  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)} / S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)}$  : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>  
 $S_{(G)}$  : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>.

(8) **Durchführungsvertrag**

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/24A, 1. Änderung „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind. In den Durchführungsvertrag sind auch Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) enthalten.

**(9) Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)**

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

**(10) Geländehöhe**

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 176,76 m ü.NHN und 184,57 m ü.NHN.

**(11) Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 äußere Zone des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

**(12) Lärmbelastung**

Im Plangebiet ist es aufgrund von Lärmbelastungen (Straßen- und Schienenlärm) nicht verträglich, ohne besondere bauliche Vorkehrungen bei geöffnetem oder gekipptem Fenster zu schlafen. Es wird empfohlen, dem Lärm eine herausgehobene Bedeutung bei der Gebäude-, Grundriss- und Freiraumplanung zukommen zu lassen.

Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor und kann beim Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz der Stadt Kassel eingesehen werden.

Die zum jeweiligen Zeitpunkt des Bauantrages gültige DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" wird im Rathaus der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, 34112 Kassel während der Dienstzeiten zur Ansicht bereitgehalten.

**(13) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)**

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

**(14) Stellplatzsatzung**

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

**(15) Versickerung von Regenwasser**

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

**(16) Versorgungsleitungen**

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

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

**(17) "Kunstwerk 7000 Eichen"**

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

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

<p>Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro buck Vermessung, Heinrich-Hertz-Straße 3A, 34123 Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).</p> <p>Kassel, Vermessungsbüro</p> <p>..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>..... Stadtbaurat</p> <p>..... Amtsleiter</p>
<p>Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am .</p> <p>Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich .</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom bis einschließlich . Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom .</p> <p>Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>..... Techn. Angestellter</p>	<p>Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>
<p><b>AUSFERTIGUNG</b> Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel,</p> <p>Der Magistrat</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>	
<p>Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom . Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p>



Klinikgebäude mit integr. Schule	IV
GRZ 0,4	GFZ 1,6
GH 196,0 m ü. NHN	Flachdach

30/4  
Goetheanlage

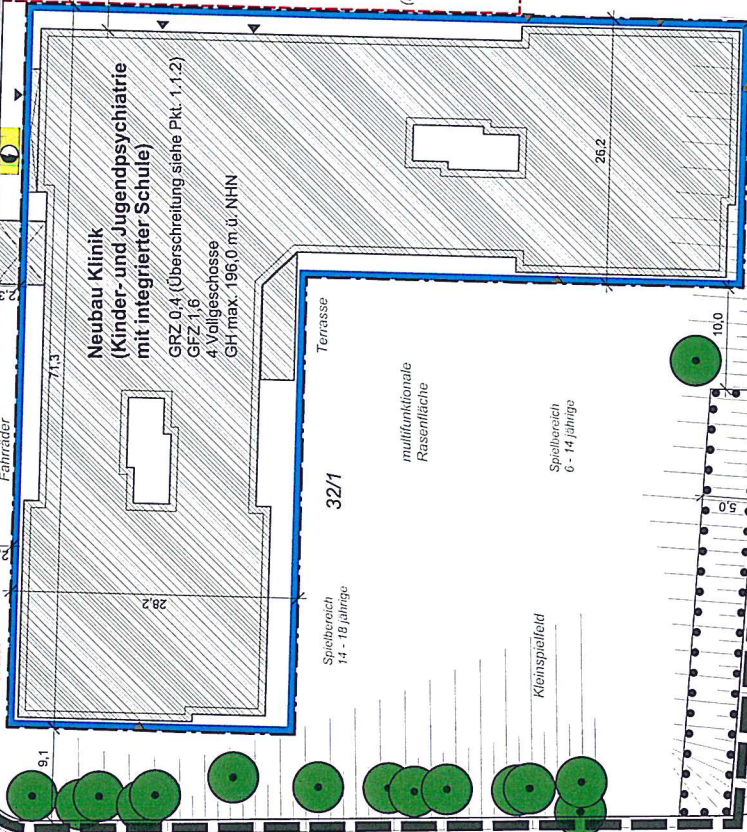
**Flur 2**  
Gemarkung Wehlheiden

Herkulesstraße 30/5

Freiherr-vom-Stein-Straße

**Flur 4**  
Gemarkung Wahlershausen

Wilhelmshöher Allee



M 1:500  
(verkleinert)



Kartengrundlage: buck Vermessung  
Stand: 08/2014  
Planauszüge: Amt für Vermessung und Geoinformation, Stadt Kassel

Vorlage Nr. 101.17.1526

15. Dezember 2014  
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/5 „Renthof“  
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/5 „Renthof“ wird zugestimmt. Der Bebauungsplan soll gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Mitte zwischen dem Landesgrundstück des Regierungspräsidiums, der Brüderstraße, Teilen der Kettengasse und dem Fundusgebäude.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachfolgenutzung des historischen Renthofgebäudes zu schaffen.“

**Begründung:**

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 4) sind beigefügt.

Der Ortsbeirat Mitte hat die Vorlage in seiner Sitzung am 10. Dezember 2014 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 26. November 2014 und 15. Dezember 2014 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister



## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/5 „Renthof“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

### **Begründung der Vorlage**

#### **Gegenwärtige Situation**

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage am nordöstlichen Rand der Innenstadt nahe der Fulda mit den historisch bedeutsamen Gebäuden der Brüderkirche und des Renthofs sowie zugehörigen Erschließungsflächen und umfasst die Flurstücke 429/6, 429/9 teilw., 429/10 teilw., 436/5, 437/4, 437/6, 437/7, 437/8 und 438/7.

Die Flächen des Bebauungsplanentwurfes liegen im Geltungsbereich des seit 1985 rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 „Mitte/Spielhallen“, der für die denkmalgeschützten Gebäude die Festsetzungen „Fläche für Gemeinbedarf, Kirche und Altenheim“ und für den Baublock an der Kettengasse die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit Ausschluss von Spielhallen trifft.

#### **Anlass und Ziel der Planung**

Der Käufer und Investor, die Renthof 3 Besitz GbR, beabsichtigt das mit dem Umzug des Altenheims in die Unterneustadt brachgefallene Gebäude Renthof 3 als Hotel mit Gastronomie neu zu nutzen und denkmalgerecht zu modernisieren. Im Vorfeld der Grundstücksveräußerung wurde ein Bewerbungsverfahren durchgeführt, um ein für den Standort und das Denkmal verträgliches Konzept zu finden. Konkrete denkmalschützende Auflagen sind im Kaufvertrag enthalten.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der vorgesehenen Nutzung schaffen.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Renthofs und der westlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen.

## **Verfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll unter Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instruments ist gegeben, da der Geltungsbereich eine Größe von ca. 6.800 m<sup>2</sup> umfasst, so dass die maximal überbaubare Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13 a BauGB bei weitem nicht erreicht. Die Durchführung einer Vorprüfung i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Des Weiteren wird der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder die die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigen (§ 13 a Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Damit werden die Anforderungen, die an die Zulässigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß des Verfahrens nach § 13 a BauGB gestellt werden, erfüllt.

## **Wegeeinziehungsverfahren**

Für die beabsichtigte Umwidmung von gegenwärtig öffentlichen in private Parkplätze vor dem Renthof muss für die Teilflächen des städtischen Grundstücks Gemarkung Kassel, Flur 3, Flurstück 438/7, ein Wegeeinziehungsverfahren gem. § 6 des Hessischen Straßengesetzes parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Die neue Nutzung eines Hotelbetriebs ist abhängig von einer bestimmten notwendigen Anzahl von Stellplätzen in der Nähe des Gebäudes.

## **Kosten**

Die Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Umsetzung verbunden sind, trägt der Käufer/Investor.

## **Städtebaulicher Vertrag**

Gemäß § 11 BauGB wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Kassel und der Renthof 3 Besitz GbR abgeschlossen. Das Verfahren, das Bauvorhaben und die Kostenübernahme sind darin vereinbart.

Der Investor verpflichtet sich darin, die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auf den beschriebenen Grundstücken auf eigene Kosten durchzuführen.

## **Lärmtechnische Untersuchung zum Parkdeck Kettengasse**

Die Ergebnisse des „Gutachtens Nr. L 7732 zum Bebauungsplan Nr. I/5 ‚Renthof‘ hinsichtlich der Geräuschbelastung durch einen Parkplatz in 34117 Kassel“ vom 14. November 2014 sind in die textlichen Festsetzungen unter den Punkten 2.1, 2.4 und 3.1.2 sowie in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6.8 eingegangen.

gez.  
Mohr

Kassel, 4. November 2014/21. November 2014

# Begründung

## Bebauungsplan

Nr. I/3

„Renthof“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

## Stadtteil Mitte

*ENTWURF*

Stand: 24.11.2014

Kassel documenta Stadt  
Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz



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



---

## INHALT

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>UVP- BELANGE.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB.....</b>	<b>5</b>
4.1	Verfahrenswahl .....	5
4.2	Verfahrensdurchführung.....	5
<b>5</b>	<b>DAS PLANGEBIET .....</b>	<b>6</b>
5.1	Lage und Größe des Plangebietes .....	6
5.2	Realnutzung.....	7
<b>6</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>8</b>
6.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	8
6.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK).....	8
6.3	Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bebauungsplan).....	9
6.4	Überschwemmungsgebiet.....	9
6.5	Altlasten.....	9
6.6	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 .....	9
6.7	Baudenkmal / Kultur- und Gartendenkmal .....	10
6.8	Schalltechnische Untersuchung vom 14.11.2014.....	10
6.9	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012 .....	12
<b>7</b>	<b>UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....</b>	<b>13</b>
7.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung .....	13
7.2	Untersuchung der Umweltbelange .....	13
7.3	Artenschutz.....	14
7.4	Eingriffsregelung.....	14
<b>8</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>15</b>
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen.....	15
8.2	Öffentliche Verkehrsflächen / Stellplätze / Parkdeck bzw. Garagengebäude.....	15
8.3	Flächen für Versorgungsanlagen .....	15
8.4	Lärmfestsetzungen .....	16
8.5	Erhalt und Neuanpflanzung von Laubbäumen .....	16
8.6	Fassadenbegrünung.....	16
8.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	16
8.8	Örtliche Bauvorschriften .....	16
8.9	Hinweise .....	16
<b>9</b>	<b>ERSCHLIESSUNG / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV).....</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ.....</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>BODENORDNUNG, WEGEEINZIEHUNG, FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>KOSTEN.....</b>	<b>18</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Renthof 3 Besitz- GbR aus Kassel beabsichtigt auf dem Areal des Renthofes im Stadtteil Mitte ein Hotel mit Gastronomie zu errichten. Die bisherige Nutzung als Altenheim bedarf hierdurch einer Änderung. Das Areal des Renthofes liegt innerhalb des einfachen Bebauungsplanes I Mitte (rechtskräftig seit 25.10.1985) der Stadt Kassel. Hierin sind die Flächen zwischen der Straße „Renthof“ und der Kettengasse als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche, Altenheim“ ausgewiesen; der östlich an die Kettengasse angrenzende Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem sonstige Gewerbebetriebe als Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind.

Im Zuge der Objekt- und Grundstücksveräußerung Renthof 3 in Kassel wurde hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungsänderung ein Bewerbungsverfahren gemäß Auslobung der Stadt Kassel vom 19.11.2013 bis 28.02.2014 durchgeführt; die Auswahl fiel auf die Renthof 3 Besitz- GbR.

Zur Realisierung der beabsichtigten Umnutzung / Errichtung eines Hotels mit Gastronomiebetrieb ist die Schaffung der planungs- / bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich.

Demgemäß wird für den zu überplanenden Bereich ein qualifizierter Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag aufgestellt und im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 429/6, 429/9 teilw., 429/10 teilw., 436/5, 437/4, 437/6, 437/7, 437/8 und 438/7 (alle Flur 3, Gemarkung Kassel) und liegt in zentraler Lage am östlichen Rand der Innenstadt.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Renthofes und der westlich und östlich angrenzenden (öffentlichen) Verkehrsflächen, sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umnutzung des Renthof-Gebäudes.

## 2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/5 "Renthof" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines historischen Gebäudes in innerstädtischer Lage geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Reaktivierung des in seiner Nutzung aufgegebenen, ehemaligen Pflegeheimes Renthof geschaffen.
- Die beabsichtigte Umnutzung stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Entwicklung von Flächen im innerstädtischen Bereich dar.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes überbaut ist (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

---

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kap. 7.2)

### **3 UVP- BELANGE**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 6.800 m<sup>2</sup>, davon entfallen ca. 2.450 m<sup>2</sup> auf das Baugrundstück. Dem entsprechend kann der Schwellenwert bei Weitem nicht erreicht werden, zumal es sich um bereits bebaute Flächen handelt. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

### **4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB**

#### **4.1 Verfahrenswahl**

Die Entscheidungsgründe den vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1/5 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits darin, dass die lt. BauGB vorgegebenen Voraussetzungen (s. Kap. 2) gegeben sind; andererseits werden hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Reaktivierung des Areals kurzfristig ermöglicht.

#### **4.2 Verfahrensdurchführung**

##### **▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel wird voraussichtlich im Januar 2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/5 "Renthof", und zugleich den Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren, gemäß § 13a BauGB, fassen. Die Beschlüsse zur Aufstellung und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens werden alsdann zeitnah ortsüblich bekanntgegeben und zugleich die Öffentlichkeit informiert, wie sie sich gem. § 13a Abs. 3 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren bzw. unterrichten lassen kann.

##### **▪ Ortsbeirat Mitte**

Am 10.09.2014 wurde der Ortsbeirat Mitte über das Projekt zur Umnutzung des Renthofes detailliert informiert und die Aufstellung eines Bebauungsplanes angekündigt. In der Sitzung am 10.12.2014 werden dem Ortsbeirat die Ziele und Zwecke der Planung sowie die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfes dargelegt und zur Diskussion gestellt.

##### **▪ Beteiligung der Ämter, der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung**

Vorab wurden am 22.10.2014 den städtischen Ämtern der Vorentwurf des Bebauungsplanes zur Stellungnahme vorgestellt; die vorgebrachten Anregungen/Hinweise wurden in den Entwurfsplan eingearbeitet.



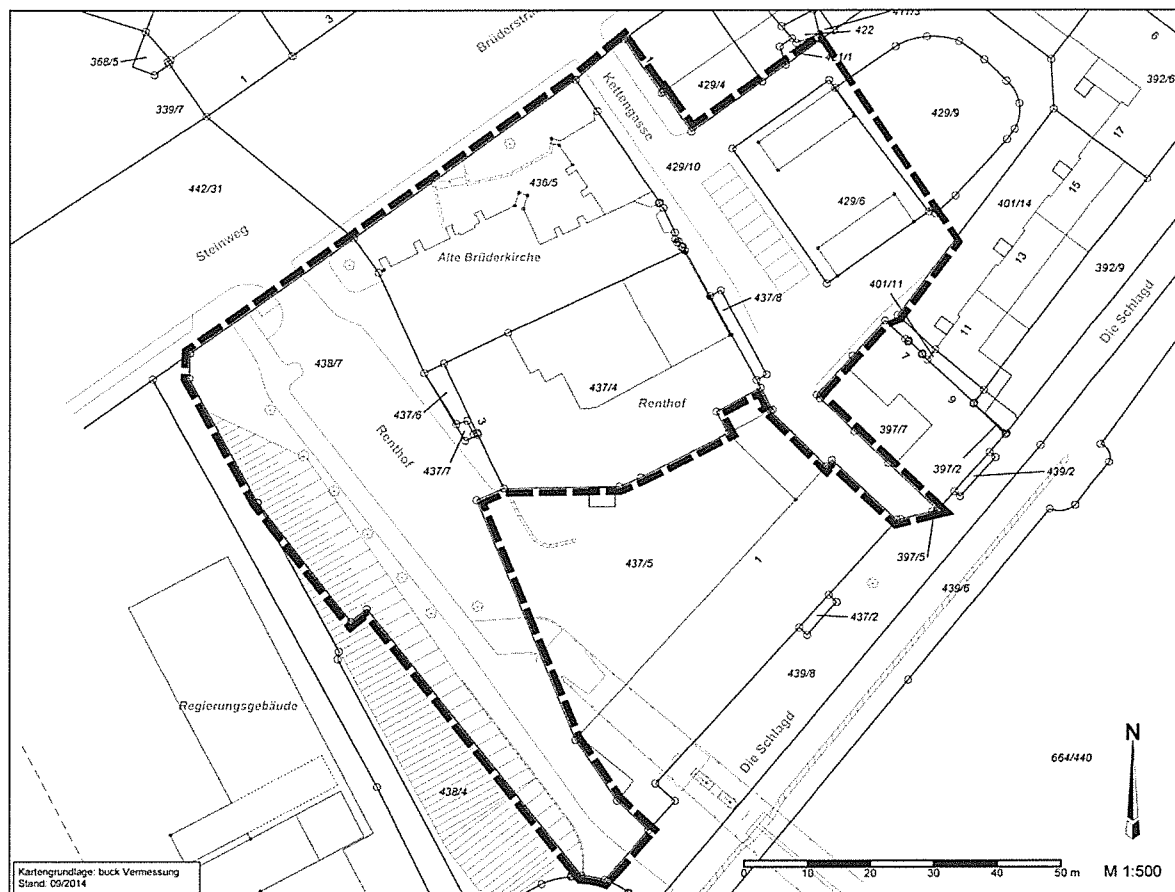
Es ist vorgesehen, die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Zeitraum Febr./März 2015 zu beteiligen und zeitgleich die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## 5 DAS PLANGEBIET

### 5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Mitte, östlich der Kasseler Innenstadt nahe der Fulda, am Steinweg bzw. der Brüderstraße, gegenüber der Markthalle. Der ca. 6.800 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 429/6, 429/9 teilw., 429/10 teilw., 436/5, 437/4, 437/6, 437/7, 437/8 und 438/7 innerhalb der Flur 3 der Gemarkung Kassel.

Abb. 1: Darstellung der Geltungsbereichsabgrenzung (Verkleinerung)



Das Plangebiet wird im Nordwesten durch den Verlauf des Steinweges und der Brüderstraße (L3237) begrenzt, die hier einen vierspurigen Ausbau aufweist. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle und am nahegelegenen Altmarkt zahlreiche Haltestellen der städtischen Straßenbahnen sowie RegioTrams. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an das Areal des Regierungspräsidiums Kassel, im Süden teilweise an die Verkehrsfläche „Die Schlagd“ und den Innenhof des Renthof-Areals, sowie im Osten an öffentliche Verkehrsflächen und den Kinderspielplatz der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel (GWG).

## 5.2 Realnutzung

Der Geltungsbereich wird geprägt durch den aus dem 13. Jahrhundert stammenden und unter Denkmalschutz stehenden viergeschossigen Gebäudekomplex „Renthof“ mit angrenzender Brüderrkirche.

Als öffentliche Verkehrsflächen sind die Straßen Renthof (30er Zone, Einbahnstraße) und Kettengasse mit bewirtschafteten öffentlichen Stellplätzen zu nennen. In der Kettengasse sind zudem zwei Garagengebäude mit jeweils 5 Garagen, die den Wohngebäuden der GWG zugeordnet sind, vorhanden.

Neben dem Baudenkmal „Renthof“ sind 16 Laubbäume („Beuys-Bäume“), die in das „Kunstwerk 7000 Eichen“ eingebunden sind, vorhanden; diese Bäume unterliegen – wie das Baudenkmal Renthof – dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (vgl. Kap. 6.7).

Das Plangebiet weist ein starkes Nordwest-Südost-Gefälle auf (145,64 m ü.NHN auf 138,09 m ü.NHN) und ist zum hohen Anteil überbaut, versiegelt oder befestigt. Ausgenommen hiervon sind die begrünte Böschung entlang des westlich außerhalb verlaufenden Johann-Heugel-Weges, die Grünfläche vor der Brüderrkirche, sowie ein Teilbereich des östlich angrenzenden GWG-Kinderspielplatzes.

Darüber hinaus stehen, als das Stadtbild prägende Laubbaumhochstämme, innerhalb des Geltungsbereiches im Straßenraum des Renthofes drei Laubbäume im Bereich der Stellplätze und zehn „Beuys-Bäume“ in der Böschung bzw. neben der Brüderrkirche, sowie ein markanter Ahorn im Eingangsbereich der Brüderrkirche, und in der Kettengasse innerhalb des GWG-Grundstückes vier „Beuys-Bäume“ und weitere zwei „Beuys-Bäume“ im Spielplatzbereich.

Im westlichen Geltungsbereich befinden sich auf öffentlicher Verkehrsfläche drei Versorgungseinheiten (Städt. Werke, KASSELWASSER) sowie Wertstoffcontainer (Glas, Papier, Textilien).





## 6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 6.1 Regionalplan Nordhessen 2009

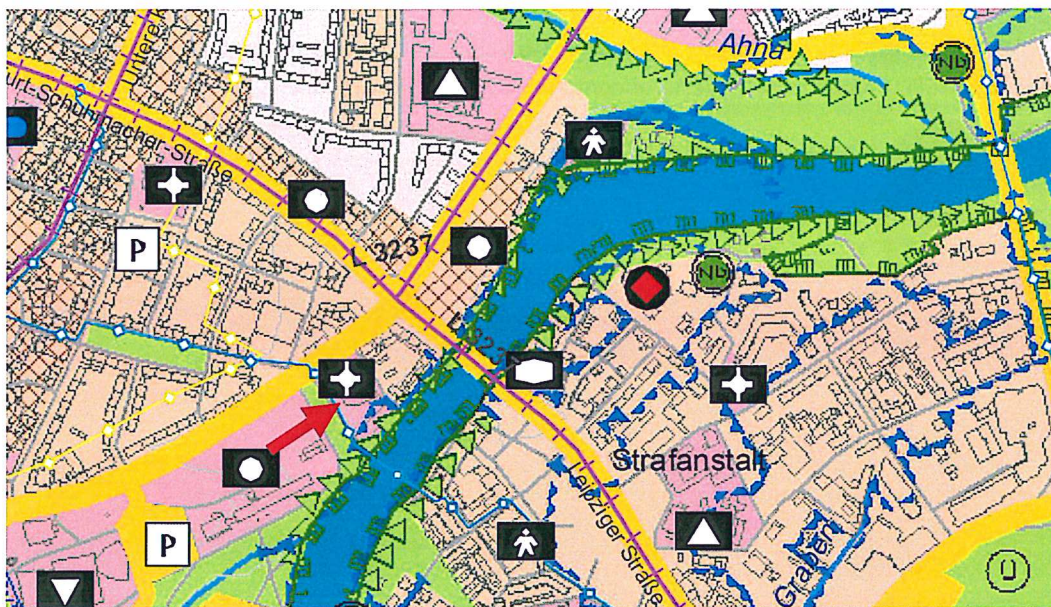
Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/5 "Renthof" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" und der Steinweg / Brüderstraße als Bundesfernstraße dargestellt.

### 6.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches westlich der Kettengasse als "Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen" dar, und die Flächen östlich der Kettengasse als gemischte Baufläche (M). Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Hauptwasserleitung, sowie im südlichen Geltungsbereich in Ost-West-Richtung die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Fulda.

Westlich des Geltungsbereiches ist neben einer Grünfläche die Gemeinbedarfsfläche des Regierungspräsidiums Kassel dargestellt, sowie im übrigen Nahbereich neben den Verkehrs- und Wasserflächen überwiegend gemischte Bauflächen.

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



Da die vorliegende Bauleitplanung im Sinne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 6.3 Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bebauungsplan)

Die Flächen des Plangebietes sind Teil des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der seit dem 25.10.1985 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan wurde zur planungsrechtlichen Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten innerhalb der Kasseler Innenstadt aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ setzt für die Flächen östlich der Kettengasse Allgemeines Wohngebiet fest, während der Bereich westlich der Kettengasse als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenheim / Brüderkirche“ festgesetzt ist. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht getroffen worden.

Mit der Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplanes Nr. I/5 "Renthof" wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechts entsprechend der beabsichtigten Entwicklung am Standort erforderlich. Wesentlich hierbei ist, dass die bisherige Festsetzung "Flächen für Gemeinbedarf" in „Mischgebiet“ geändert und gleichzeitig um qualifizierte Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung zur städtebaulichen Steuerung ergänzt wird.

### 6.4 Überschwemmungsgebiet

Lediglich die tieferliegenden südlichen Abschnitte der Straßen Renthof und Kettengasse befinden sich innerhalb des mit Datum vom ..... (StAnz. ....) amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Fulda in der Gemarkung Kassel. Die Ver- und Gebotstatbestände der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

### 6.5 Altlasten

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

### 6.6 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Rand des Landschaftsraumes Nr. 116 "Innenstadt mit Randlagen". Die Fläche des östlichen Plangebietes sind in der Realnutzungskarte als „Innenstadt Randlagen“ dargestellt, die Flächen des westlichen Plangebietes als "öffentliche Gebäude; große private Verwaltungsgebäude" ausgewiesen. Unter den Maßnahmen der einzelnen Verbandsmitglieder werden für den weiträumigen Landschaftsraum Nr. 116 folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahme mit Priorität I beschrieben: *"Milderung kleinklimatischer Belastungen und Verbesserung der Freiraumqualität von Quartiersstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen in Verbindung mit kleinflächigen Entsiegelungen an Quartiersstraßen, an Kreuzungen und Einmündungen, wo immer möglich."* Als besondere Schutz- und Entwicklungsmaßnahme im Landschaftsraum Nr. 116 wird die Maßnahme S 10166 vorgesehen: *"Hochverdichtete und zu starker Überwärmung neigenden zentrale Bereiche der Innenstadt: Durchführung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, wo immer möglich und sinnvoll; insbesondere Freiflächen, Fassaden und Dächer öffentlicher Gebäude, Verkehrsrestflächen, etc..."*.



## 6.7 Baudenkmal / Kultur- und Gartendenkmal

Nach Auskunft des Denkmalschutzamtes der Stadt Kassel stehen die Brüderkirche, der Renthof mit Innenhof als Einzeldenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz. Bestandteil des zwischen der Stadt Kassel und dem Käufer des Renthofes abzuschließenden Kaufvertrages ist ein denkmalpflegerischen Maßnahmenkatalog, der mit dem zuständigen Denkmalschutzamt abgestimmt ist und dessen Vorgaben vom Investor/Käufer einzuhalten sind.

Desweiteren stehen die im Geltungsbereich und auf dem östlich angrenzenden Kinderspielplatz der GWG vorhandenen Beuys-Bäume als Kulturdenkmal unter Schutz. Diese Bäume sind im Gesamtkunstwerk "7.000 Eichen" des verstorbenen Künstlers Joseph Beuys eingebunden und als Teil des Kunstwerkes als Kultur- und Gartendenkmal nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz geschützt. Jeder Eingriff in das Gesamtkunstwerk bedarf der Abstimmung und Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde für Gartenkulturdenkmale und des Beirates 7.000 Eichen.

## 6.8 Schalltechnische Untersuchung vom 24.11.2014

(TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main)

Die Renthof 3 Besitz- GbR beauftragte zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens. Zielführend hierbei ist, die durch das geplante Parkdeck im Bereich der Kettengasse zukünftig zu erwartenden Lärmeinträge auf das angrenzende Wohngebiet zu ermitteln, und entsprechende Maßnahmen / Empfehlungen für den Bebauungsplan vorzugeben.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen des schalltechnischen Gutachtens vom 24. November 2014 auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor, und kann bei Bedarf eingesehen werden.

*"Im vorliegenden Gutachten wurde die zu erwartende Geräuschbelastung durch eine geplante Parkplatzanlage für das Hotel Renthof an der Kettengasse in Kassel auf Grundlage von theoretischen Betrachtungen an folgenden Wohnungen untersucht (siehe Lageplan in Anhang 1 und in Anhang 2):*

- **IP 1:**           **Gebäude Kettengasse 1**
- **IP 2:**           **Gebäude Brüderstraße 8**
- **IP 3:**           **Gebäude Die Schlagd 11**
- **IP 4:**           **Gebäude Die Schlagd 7**

*Der Bereich mit diesen Immissionsorten wird in dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. I Mitte als allgemeines Wohngebiet (WA) nach TA Lärm ausgewiesen.*

*Die Ergebnisse für die Geräuschbelastung durch die geplante Parkplatzanlage bei tagsüber 158 Pkw-Parkbewegungen und in der ungünstigsten Nachtstunde von 8 Parkbewegungen durch die Hotel- bzw. Restaurantgäste werden in Tabelle 3 zusammengestellt. Dabei wurde für die Tageszeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr wegen des „Ruhezeitenzuschlages“ zwischen der Nutzung des Parkplatzes an einem Werktag (Mo. bis Sa.) und an einem Sonn- bzw. Feiertag unterschieden. Die Hälfte der Parkbewegungen findet auf dem oberen Parkdeck und die andere Hälfte auf dem unteren Parkdeck statt.*

**Tabelle 3:** Richtwerte nach TA Lärm und zu erwartende Geräuschbelastung durch die Gäste auf der geplanten Parkplatzanlage in dB(A)

Geräuschquelle	Immissionsort			
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4
<i>tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)</i>				
<b>Tages-Richtwert nach TA Lärm</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>
<b>Geräuschbelastung durch Parkplatzanlage</b>				
- werktags	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>51</b>
- sonn- bzw. feiertags	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>53</b>
<i>lauteste Nachtstunde (22.00 – 06.00 Uhr)</i>				
<b>Nacht-Richtwert nach TA Lärm</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Geräuschbelastung durch Parkplatzanlage</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>48</b>	<b>48</b>
<b>kurzzeitige Geräuschspitze</b>				
- Zuschlagen eines Pkw-Kofferraumdeckels	71	71	72	74

Somit wird an den untersuchten Wohnungen in der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr der Richtwert nach TA Lärm für allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) durch die Geräusche von der geplanten Parkplatzanlage um mindestens **2 dB(A) unterschritten**, während in der lautesten Nachtstunde der Nacht-Richtwert von 40 dB(A) um bis zu **8 dB(A) überschritten** werden kann.

Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch die Impulse beim Zuschlagen einer Pkw-Tür bzw. eines Kofferraumdeckels übersteigen den Tages-Richtwert nach TA Lärm für allgemeines Wohngebiet (WA) um bis zu **19 dB(A)**, wobei nach TA Lärm die Richtwerte am Tage um bis zu 30 dB(A) überschritten werden dürfen. Der Nacht-Richtwert nach TA Lärm von 40 dB(A) kann kurzzeitig um bis zu **34 dB(A)** überschritten werden. Allerdings dürfen nach TA Lärm kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert in der Nachtzeit nur um bis zu **20 dB(A)** überschreiten.

Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % erhöht sich die Zusatzbelastung an den Immissionsorten um bis zu 1 dB(A) und bei 60 % um bis zu 2 dB(A). Die Aussagegenauigkeit der Prognose im Sinne der Tabelle 5 der DIN ISO 9613-T2 beläuft sich abschätzungsweise auf  $\pm 2$  dB(A).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. L 7732 zum Bebauungsplan Nr. I/5, „Renthof“ hinsichtlich der Geräuschbelastung durch einen Parkplatz. Frankfurt a.M., 24.11.2014, S. 12f.

## Schallschutzmaßnahmen

"Damit die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm an den umliegenden Wohnungen eingehalten werden können, empfehlen wir folgende Schallschutzmaßnahmen:

- Die Öffnungen der unteren Parkebene sind bis auf die Ein- und Ausfahrtöffnung komplett zu schließen.
- In der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr darf die obere offene Parkebene von den Hotel- bzw. Restaurantgästen nicht genutzt werden, sondern die Gäste müssen ihre Fahrzeuge nachts in der unteren, geschlossenen Parkebene abstellen bzw. dürfen nur hier mit dem Fahrzeug wegfahren. Dies ist durch eine Beschilderung entsprechend zu kennzeichnen.
- Sofern die obere Parkebene durch die Hotel- bzw. Restaurantgäste in der Nachtzeit genutzt werden soll, so ist auch die obere Parkebene bis auf die Ein- und Ausfahrtöffnung komplett einzuhausen.
- Die Geräuschemissionen von eventuell erforderlichen Lüftungsanlagen für die Parkplatzanlage sind bei einem Abstand der Geräte von 25 m zur nächsten Wohnung im allgemeinen Wohngebiet (WA) bei freier Schallausbreitung auf einen Schallleistungspegel  $L_{WA}$  nach DIN 45635, Ausgabe 1984, „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746, Ausgabe 2011, „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ von

$$L_{WA} = 70 \text{ dB(A)}$$

zu begrenzen. Die Geräusche der Lüftungsgeräte dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für WA durch die Aggregate um mindestens **6 dB(A)** unterschritten wird.

- In der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr können die Geräuschemissionen der Lüftungsanlagen in einer höheren Leistungsstufe bei einem Abstand zum nächsten Wohnung im allgemeinen Wohngebiet (WA) von 25 m in der Summe auf einen Schallleistungspegel  $L_{WA}$  von **80 dB(A)** erhöht werden.
- Bei einem anderen Abstand der technischen Aggregate zur nächsten Wohnung ist der maximal zulässige Schallleistungspegel  $L_{WA}$  entsprechend zu ändern."<sup>2</sup>

## 6.9 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizi-

---

<sup>2</sup> Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. L 7732 zum Bebauungsplan Nr. I/5, „Renthof“ hinsichtlich der Geräuschbelastung durch einen Parkplatz. Frankfurt a.M., 24.11.2014, S. 13f.

---



enmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird die energetische Ertüchtigung des Altbaus im Zuge des Umbaus über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

## **7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **7.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung**

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

### **7.2 Untersuchung der Umweltbelange**

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

Wie in Kapitel 5.2 aufgezeigt, ist ein hoher Anteil des Geltungsbereiches überbaut, versiegelt oder befestigt. Lediglich die begrünte Böschung entlang des Johann-Heugel-Weges, die Grünfläche vor der Brüderkirche, ein Teilbereich des GWG-Kinderspielplatz und die Baumscheiben sind offenen Bodenstrukturen. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt 20 Laubbäume, wovon 16 geschützte Bäume (s. Kap. 6.7) sind.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird eine maximale Grundflächenzahl von GRZ 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 zugelassen. Dies entspricht im Wesentlichen der Bestandssituation. Der Gebäudekomplex des Renthofes erfährt lediglich eine Umnutzung, keine bauliche Veränderung der Gebäudedekubatur. Im Bereich der Kettengasse werden die beiden Garagengebäude mit jeweils 5 Garagen abgerissen und ein Parkdeck bzw. Garagengebäude mit oberer und unterer Parkebene errichtet, welches begrünt (Fassadenbegründung) wird. Durch den Bau des Parkdeckes bzw. Garagengebäudes wird ein Teilbereich der Spielplatzfläche, der zwischen den aktuell vorhandenen Garagenzeilen vorhanden ist, überbaut und es müssen zwei geschützte Bäume gefällt werden.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Laubbäume werden, mit Ausnahme der beiden zu fällenden Bäume (Eiche, Rosskastanie), durch Festsetzung gesichert. Desweiteren wird vorgegeben, dass innerhalb des Mischgebietes mind. 5 % Grundstücksfreifläche als Grünflächen anzulegen sind.

In Anbetracht der Bestandssituation sind in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima, Flora und Fauna keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor.

Die durch die Überbauung (Neubau Parkdeck) bedingten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser werden aufgrund der in diesem Bereich bereits vorhandenen Überbauung (Garagen) als gering eingestuft.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes ist nicht zu erwarten.

### **7.3 Artenschutz**

Neben einer Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan des ZRK) erfolgte eine Ortsbegehung im Oktober 2014. Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten und unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen lassen sich Rückschlüsse auf potentiell faunistische Vorkommen ziehen und die Auswirkung der von der Planung betroffenen Tierarten ableiten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des verdichteten Innenstadtbereiches im Nahbereich des stark befahrenen Steinweges bzw. der Brüderstraße. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt westlich des Renthofes eine öffentliche Grünfläche auf dem Gelände Regierungspräsidiums, östlich der Kettengasse in einem Innenhof der GWG-Kinderspielplatz mit Rasen- und Sandflächen sowie Großgehölzen, und im Süden der befestigte Flusslauf der Fulda. Das übrige Standortumfeld ist entsprechend seiner innerstädtischen Lage stark anthropogen überformt.

Dem entsprechend ist vornehmlich von einem potentiellen Vorkommen von Vögeln der typischen Stadtlebensgemeinschaft (Arten der Siedlungsflächen) wie Haussperling, Girlitz und Grünfink, jedoch nicht von besonders empfindlichen oder im Bestand gefährdeten Brutvögeln auszugehen. Für das Grundstück ist auf Grund seiner städtebaulich gefassten Lage (dicht besiedelter Innenbereich) davon auszugehen, dass die Flächen des Geltungsbereiches für alle Arten nur als Teillebensraum in Betracht kommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebietes schließt einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung eventuellen Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

### **7.4 Eingriffsregelung**

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

---

## **8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerstädtischer Flächen und in Weiterführung der im Nahbereich vorhandenen baulichen Ausprägung und Nutzungen gemäß § 6 BauNVO als MI - Mischgebiet festgesetzt. Um für diesen historischen Standort unerwünschte Entwicklungen zu unterbinden, werden nach BauNVO zulässige Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.

Zur Steuerung der baulichen Ausnutzung am Ort wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt, was der heutigen Überbauung im Wesentlichen entspricht. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend des Bestandes (Renthof und Brüderkirche) auf 1,5 festgesetzt. Damit überschreitet die festgesetzte GRZ und GFZ die nach BauNVO zulässigen Obergrenzen für Mischgebiete von 0,6 und 1,2. In Anbetracht des historischen Standortes (denkmalgeschütztes Areal des Renthofes mit Brüderkirche und Innenhof) ist jedoch diese Überschreitung städtebauliche begründet und vertretbar.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, die vorgegebene maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die dargestellte Baugrenze und vorgegebene geschlossene Bauweise entsprechen den vorhandenen und unter Schutz stehenden Gebäuden.

### **8.2 Öffentliche Verkehrsflächen / Stellplätze / Parkdeck bzw. Garagengebäude**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen; zum einen über den Steinweg mit Anschluss an die Straße Renthof, und zum anderen über die Brüderstraße mit Anschluss an die Kettengasse.

Die in der Straße Renthof vorhandenen öffentlichen Stellplätze werden nach Abschluss des vereinbarten Wegeeinziehungsverfahrens (s. Kap. 12) von der Renthof 3 Besitz- GbR übernommen.

In der Kettengasse wird ein Parkdeck bzw. Garagengebäude mit zwei Parkebenen und insgesamt 36 Stellplätzen errichtet. Von diesen Stellplätzen werden 10 den Anwohnern zur Verfügung gestellt; die verbleibenden 26 Stellplätze werden der Hotelnutzung zugeordnet. Aufgrund der vorhandenen starken Topographie können die beiden Zufahrten der Parkebenen ebenerdig erfolgen; eine Höhenbegrenzung des Parkdecks wird auf 146,20 m über Normalhöhennull festgelegt.

Da die Stellplätze - aufgrund der vorhandenen hohen baulichen Dichte - nicht auf den Baugrundstücken des festgesetzten Mischgebietes untergebracht werden können, sondern nur außerhalb, wird die Eintragung einer Baulast zwingend erforderlich. Dies ist nach dem Wegeeinziehungsverfahren im Genehmigungsverfahren zu regeln.

Im Bebauungsplan werden die umzuwidmenden Stellplätze im Renthof sowie das Parkdeck bzw. Garagengebäude als private Stellplätze festgesetzt. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze sind entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel nachzuweisen.

### **8.3 Flächen für Versorgungsanlagen**

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche befinden sich Versorgungsanlagen der Städtischen Werke AG und KASSELWASSER (Strom, Hydrant), die grundsätzlich erhalten und weiter betrieben werden.

#### **8.4 Lärmfestsetzungen**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch Lärm vorbelastet. Zur Klärung der bestehenden Lärmsituation wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt in den Bebauungsplan einfließen. (Siehe Kap. 6.8)

#### **8.5 Erhalt und Neuanpflanzung von Laubbäumen**

Zur Sicherung der örtlichen Durchgrünung und zum Schutz eines Kulturgutes werden durch Festsetzung die vorhandenen nach Hess. Denkmalschutzgesetz geschützten Beuys-Bäume, bis auf zwei, sichergestellt.

#### **8.6 Fassadenbegrünung**

Zur Einbindung in das Ortsbild wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für das Parkdeck bzw. Garagengebäude eine Fassadenbegrünung vorzusehen ist.

#### **8.7 Versickerung von Niederschlagswasser**

Aufgrund der in Kassel überwiegend wegen der anstehenden Böden nicht möglichen Versickerung von Niederschlagswasser, wird auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet. Dennoch wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, um den gesetzlichen Vorgaben (hier Wasserhaushaltsgesetz) zur Beachtung dieses Belanges zu entsprechen.

#### **8.8 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen im Wesentlichen als Gestaltungsfestsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen zur qualitätsvollen Einfügung in den umgebenden Bestand und Aufwertung der örtlichen Situation.

#### **8.9 Hinweise**

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc., und nicht zuletzt auf den zwischen der Stadt Kassel und dem Grundstückseigentümer abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

## 9 ERSCHLIESSUNG / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Steinweg bzw. die Brüderstraße im Norden, und die Straßen Renthof und Kettengasse (beide 30er Zonen). Durch die innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich gut an das örtliche Straßen- sowie Fuß-/ Radwegenetz und an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Nähe sowie im Nahbereich befinden sich Bushaltestellen (Steinweg, Altmarkt) sowie Straßenbahnhaltestellen (Altmarkt).

## 10 Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich sind mehrere Hydranten vorhanden.

Brandschutztechnischen Hinweise, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten sind:

Wird entsprechend der zu erwartenden Stellungnahme der Feuerwehr eingefügt.

## 11 VER- UND ENTSORGUNG

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

Die Flächen des Geltungsbereiches werden im Mischwassersystem entwässert. Im Rahmen der Entwässerungsplanung sind mit KASSELWASSER die üblichen Abstimmungen zu treffen.

## 12 BODENORDNUNG, WEGEEINZIEHUNG, FLÄCHENBILANZ

### Bodenordnung

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich - mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen - in Privatbesitz. Bezüglich der in der Straße Renthof vorhandenen öffentlichen Stellplätze wird ein Wegeeinziehungsverfahren durchgeführt (s. unten).

### Wegeeinziehungsverfahren

Für die gegenwärtig öffentlich bewirtschafteten Parkplätze auf den städtischen Straßenflächen vor dem Renthofgebäude muss ein Wegeeinziehungsverfahren durchgeführt werden. Dieses läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Eine Nachfolgenutzung für das kulturhistorisch bedeutsame Gebäude hat nur mit dem notwendigen Stellplatznachweis Erfolg auf Realisierung. Die Voraussetzungen für die Wegeeinziehung sind erfüllt, da das fehlende Verkehrsbedürfnis im Quartier Entenanger, zu dem dieser Bereich zählt, nachgewiesen werden kann. In der Untersuchung der „Parkräumlichen Wirkungsanalyse für die Kasseler Innenstadt“, Ergebnisbericht Planersocietät Dortmund von 2013, sind die Spielräume für die Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt aufgezeigt worden. Die Untersuchung hat belegt, dass in diesem Teilraum freie Parkplätze in großer Anzahl zur Bewirtschaftung zur Verfügung stehen.

### Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 6.800 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzen:

<b>Baugebiet (Mischgebiet)</b> <i>hiervon überbaubar (GRZ 0,8)= ca. 1.960 m<sup>2</sup></i>	<b>ca. 2.450 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 3.492 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen für private Stellplätze</b>	<b>ca. 313 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche für privates Parkdeck bzw. Garagengebäude</b>	<b>ca. 520 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	<b>ca. 25 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 6.800 m<sup>2</sup></b>

## 13 Kosten

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

Bearbeitung:



**Fahrmeier • Rühling • Weiland**  
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561 - 332 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den 24.11.2014

gez. Sonja Rühling

(Sonja Rühling)

Aufstellung:

**Stadt Kassel**

**Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz**

Kassel, den 25.11.2014

gez. Mohr

(Mohr)



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

## Allgemeines

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. I/5 "Renthof" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der Stadt Kassel (rechtskräftig seit 25.10.1985) außer Kraft.

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



#### Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiete werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Nr. 6. Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.

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

**GRZ**  
0,8

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

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird im Mischgebiet auf 0,8 festgesetzt.



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

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Mischgebiet auf 1,5 festgesetzt.

**FH**  
.... m  
ü. NHN

#### Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe wird für die Gebäude des Renthofes auf 160 m ü.NHN und für die Brüderkirche auf 172 m ü.NHN festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximalen Firsthöhen sind die in der Planzeichnung angegebenen Höhen über Normalhöhennull (ü.NHN).

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

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

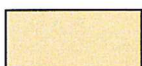
**g**

#### Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)



#### Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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



#### Öffentliche Verkehrsfläche



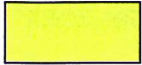
#### Straßenbegrenzungslinie



#### Zufahrt



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



### Private Grünfläche - Beuys-Bäume

Die private Grünfläche - Beuys-Bäume dient dem Schutz und Erhalt der darauf vorhandenen Laubbäume. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.

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



### Zu erhaltender Laubbaum

Die im Plan dargestellten Laubbäume sind mit ihren Baumscheiben zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die mit **KD** gekennzeichneten Bäume sind im "Kunstwerk 7.000 Eichen" eingebunden und unterliegen den Schutzbestimmungen nach Hessischem Denkmalschutzgesetz. Ist die Inanspruchnahme einer dieser geschützten Bäume unumgänglich, muss beim Kulturamt der Stadt Kassel eine Genehmigung eingeholt werden.



### Anpflanzen von Laubbäumen

Der im Plan zeichnerisch dargestellte Laubbaum ist als Hochstamm (Mindestqualität 3xv, StU 14/16 cm) in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

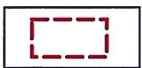
Von der zeichnerisch festgesetzten Lage kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist.

Die Anpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

## 1.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 und Abs. 6 und 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen Stellplätze

Zweckbestimmung:

**St**

**Ebenerdige Stellplätze**

Innerhalb der mit **St** gekennzeichneten Fläche ist die Herstellung von privaten Stellplätzen zulässig.

**Pd**

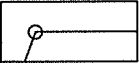
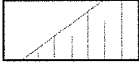
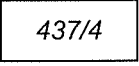

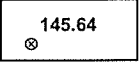
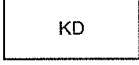
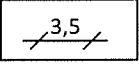


**Parkdeck / Garagengebäude**

Innerhalb der mit **Pd** gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Parkdecks bzw. Garagengebäudes mit zwei Parkebenen zulässig. Die maximale Höhe (OK Attika) wird auf 146,2 m ü.NHN festgesetzt. Erforderliche Müllcontainer sind in das Bauwerk zu integrieren.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 1.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

	Flurstücksgrenze		Böschungen
	Flurstücksnummer		Überschwemmungsbereich
	Höhenbezugspunkt in Meter über NHN Bestand (s. Hinweis Ziff. 9)		Kulturdenkmal
	Vermaßung in Meter		Baudenkmal
	Straßenkante, Borde		

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

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

### 2.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf den Baugrundstücken des Mischgebietes sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Die für die Baugrundstücke des Mischgebietes notwendigen Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) bzw. Parkdeck / Garagengebäude (Pd) zulässig.

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

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

### 2.3 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist in die Kanalisation abzuführen, oder sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden. Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

### 2.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) - Lärmschutz -

2.4.1 Die Öffnungen der unteren Parkebene sind bis auf die Ein- und Ausfahrtöffnung komplett zu schließen.

2.4.2 In der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr darf die obere offene Parkebene von den Hotel- bzw. Restaurantgästen nicht genutzt werden, sondern die Gäste müssen ihre Fahrzeuge nachts in der unteren, geschlossenen Parkebene abstellen bzw. dürfen nur hier mit dem Fahrzeug wegfahren. Dies ist durch eine Beschilderung entsprechend zu kennzeichnen.

- 2.4.3 Sofern die obere Parkebene durch die Hotel- bzw. Restaurantgäste in der Nachtzeit genutzt werden soll, so ist auch die obere Parkebene bis auf die Ein- und Ausfahrtöffnung komplett einzuhausen.
- 2.4.4 Die Geräuschemissionen von eventuell erforderlichen Lüftungsanlagen für die Parkplatzanlage sind bei einem Abstand der Geräte von 25m zur nächsten Wohnung im allgemeinen Wohngebiet (WA) bei freier Schallausbreitung auf einen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  nach DIN 45635, Ausgabe 1984, „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746, Ausgabe 2011, „Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ von  $L_{WA} = 70 \text{ dB(A)}$  zu begrenzen.  
Die Geräusche der Lüftungsgeräte dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für WA durch die Aggregate um mindestens  $6 \text{ dB(A)}$  unterschritten wird.
- 2.4.5 In der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr können die Geräuschemissionen der Lüftungsanlagen in einer höheren Leistungsstufe bei einem Abstand zum nächsten Wohnung im allgemeinen Wohngebiet (WA) von 25 m in der Summe auf einen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  von  $80 \text{ dB(A)}$  erhöht werden.
- 2.4.6 Bei einem anderen Abstand der technischen Aggregate zur nächsten Wohnung ist der maximal zulässige Schalleistungspegel  $L_{WA}$  entsprechend zu ändern.

### **3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 81 HBO)**

#### **3.1 Stellplätze und Garagen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 4 und 5 HBO)**

- 3.1.1 Die Ausstattung, Gestaltung, Größe und Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder hat nach der jeweils gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel zu erfolgen.
- 3.1.2 Die Fassaden des in der Planzeichnung gekennzeichneten Parkdecks bzw. Garagengebäudes (Pd) sind zu begrünen.

#### **3.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 3.2.1 Innerhalb des Mischgebietes sind mindestens 5 % Grundstücksfreifläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen.
- 3.2.2 Alle privaten Grundstücksfreiflächen, die an öffentliche Flächen anschließen, sind qualitativ zu gestalten und mit der Stadt Kassel abzustimmen.

## 4. HINWEISE

### (1) Abwasserbeseitigungssatzung

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

### (2) Altlasten

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

### (3) Artenschutz

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

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

### (4) Baudenkmal / Kulturdenkmal

Im Geltungsbereich befinden sich ein nach Hessischem Denkmalschutzgesetz geschütztes Einzelbaudenkmal sowie Kulturdenkmale. Die Vorschriften sind zu beachten.

### (5) Baumschutzsatzung

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

### (6) Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich.

### (7) Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren.

### (8) Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

### (9) Geländehöhe

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 145,64 m ü.NHN und 138,09 m ü.NHN.

### (10) Lärmimmissionen

Im Geltungsbereich sind die maßgeblichen Richtlinien und Vorschriften zu beachten (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, DIN 18009 „Schallschutz im Städtebau“, TA Lärm).

Für das im Geltungsbereich zulässige Parkdeck / Garagengebäude ist im Rahmen der Baugenehmigung die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau (Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Mai 1987) nachzuweisen.

### (11) Überschwemmungsgebiet

Die südlichen Straßenflächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Überschwemmungsgebiet der Fulda.

### (12) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

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

### (13) Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/5 „Renthof“ besteht zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer des Privatgrundstückes ein städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

### (14) Stellplatzsatzung

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

### (15) Versickerung von Niederschlagswasser

Das gezielte Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser durch schadhlose Versickerung, auch von Stellplätzen, unterliegt der Erlaubnispflicht gem. § 8 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

### (16) Versorgungsleitungen

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

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

### (17) Verwendung von Brennstoffen

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

### (18) "Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen. Standortveränderungen, wie Befestigungen, Aufgrabungen, Aufschüttungen, bedürfen der Zustimmung des Umwelt- und Gartenamtes.

Abgestimmt mit dem Umwelt- und Gartenamt

Abgestimmt mit dem Beirat 7000 Eichen

Kassel,

Kassel,

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 G. v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)

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

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











Vorlage Nr. 101.17.1534

15. Dezember 2014  
1 von 1

## Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Wolfsanger

Berichterstatter/-in: Stadtkämmerer Dr. Jürgen Barthel

### Antrag

Der Grundstücksausschuss wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Veräußerung von Teilstücken des Grundstücks Gemarkung Wolfsanger, Flur 1, Flurstücke 24/2, 24/3, 24/5 und 25/3 mit einer Gesamtgröße von etwa 7.000 m<sup>2</sup> zur Errichtung von Miet- / Eigentumswohnungen in Form eines Bieterverfahrens zum Höchstgebot wird zugestimmt.
2. Der Liegenschaftsdezernent wird zur rechtsverbindlichen Umsetzung ermächtigt.
3. Dem Grundstücksausschuss ist über den erfolgten Verkauf zu berichten.

Die Erläuterung der Vorlage ist als Anlage beigefügt.

**Die Grundstückskommission wird die Vorlage in ihrer Sitzung am 22. Januar 2015 behandeln.**

Hinweis:  
Beschlossen in der Sitzung der  
Grundstückskommission am 22. Januar 2015

Dr. Jürgen Barthel  
Stadtkämmerer

## Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Wolfsanger


### Erläuterung



- Zweck:** Verkauf für Wohnungsbau (Miet- / Eigentumswohnungen)
- Grundstück:** Gemarkung Wolfsanger, Flur 50, Teilstücke der Flurstück 24/2, 24/3, 24/5, 25/3
- Größe:** etwa 7.000 m<sup>2</sup>
- Bilanzwert:** zwischen 8,62 €/m<sup>2</sup> und 17,90 €/m<sup>2</sup>
- Richtwertzone:** liegt nicht in einer Richtwertzone, westlich angrenzender Wert lt. Richtwertkarte 140 €/m<sup>2</sup>, Stand 01.01.2014
- Kaufpreis:** Höchstgebot, die Kaufpreisvorstellung wird sich an dem Richtwert orientieren und die bauliche Ausnutzung (Geschosswohnungsbau) berücksichtigen.
- Beiträge:** Im Kaufpreis sind enthalten - Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB  
- Kostenerstattungsbeträge im Sinne von §§ 135 a - 135 c BauGB (Maßnahmen für den Naturschutz)
- Planrecht:** Bebauungsplan Nr. VI/4 „Am Felsenkeller“ ist im Aufstellungsverfahren  
Grundstücksqualität: Wohnbaufläche / öffentliche Grünfläche
- Besonderheiten:** Aufgrund der Nähe zu der im Westen an das künftige Baugebiet grenzenden Bebauung von viergeschossigen Zeilenbauten, bis zu neugeschossigen Einzelgebäuden und der vermehrten Diskussion zum Bedarf an Mietwohnungen ist ein Verkauf der Grundstücke für den freifinanzierten Geschosswohnungsbau sowie zur Errichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen beabsichtigt. Für diesen Verkauf ist ein Bieterverfahren erforderlich.  
Sollten keine akzeptablen Kaufpreisangebote eingehen, könnte das Bebauungsplanverfahren in Richtung Ein- / Zweifamilienhäuser weiterentwickelt werden. Die bei einer entsprechenden Resonanz und Vermarktung des Baugebietes in Richtung Mehrfamilienhausbebauung entfallenden dringend benötigten Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser könnten künftig im nahegelegenen Baugebiet „Wolfsanger Nord“ angeboten werden.
- Altlasten:** Im Liegenschaftsamt nicht bekannt.



Kunstwerk Nicht betroffen  
7000 Eichen:

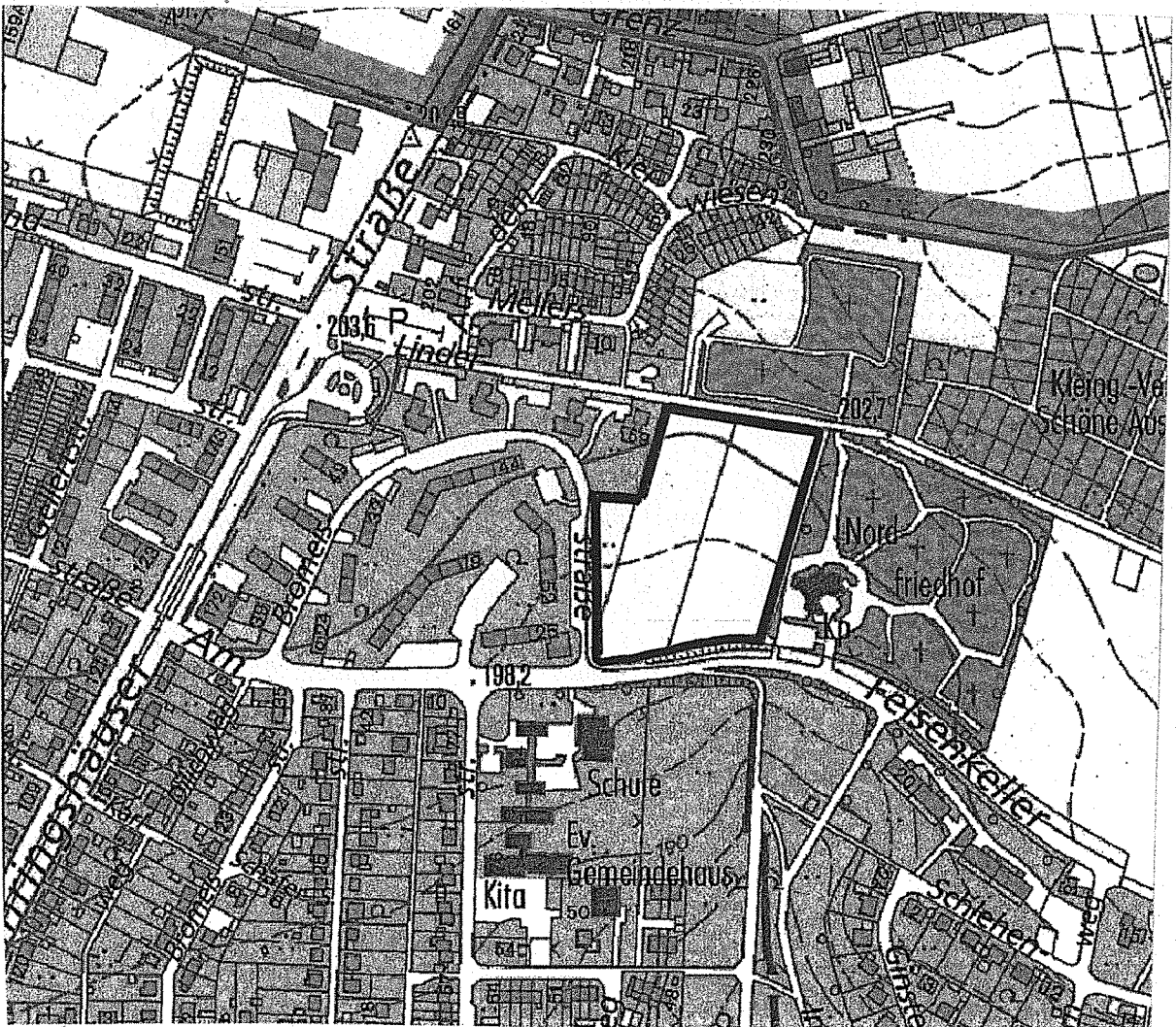
Ortsbeirat: Der Ortsbeirat Fasanenhof wird zu dem beabsichtigten Verkauf in der Sitzung am 21. Januar 2015 angehört.

  
Wolfgang Staubesand  
Amtsleiter

  
Sigrid Fröhlich  
Kundenberaterin 

Einverstanden:

Stadtplanung, Bauaufsicht,  
Denkmalschutz  
Kassel,





**Vorlage Nr. 101.17.1537**

9. Dezember 2014  
1 von 1

**Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Kassel-Innenstadt 1**

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Mitberichterstatter/-in: Oberbürgermeister Bertram Hilgen

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Kassel-Innenstadt 1 in der aus der Anlage zu dieser Vorlage ersichtlichen Fassung“

**Begründung:**

Für den noch bestehenden Geltungsbereich der Sanierungssatzung Kassel-Innenstadt 1 ist die Sanierung durchgeführt und wird als abgeschlossen erklärt.

Sanierungsbedingte Wertsteigerungen wurden laut Gutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Documenta Stadt Kassel vom 15. Oktober 2012 nicht festgestellt. Daher soll die förmliche Festlegung der Sanierungssatzung gemäß § 162 Baugesetzbuch auf Beschluss der Gemeinde aufgehoben werden.

Der Magistrat hat die Vorlage in seiner Sitzung am 1. Dezember 2014 beschlossen.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

## **SATZUNG**

### **zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Kassel-Innenstadt 1**

**vom**

Aufgrund der §§ 5, 50, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.2005 (GVBl. I 2005, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178) sowie des § 162 Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ folgende Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Kassel-Innenstadt 1 beschlossen:

#### **§ 1**

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Kassel-Innenstadt 1 vom 16.12.1991, zuletzt geändert durch Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Kassel-Innenstadt 1 (Erste Änderung) vom 03.11.2008 wird aufgehoben.

#### **§ 2**

Die Satzung tritt mit dem Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kassel, den

Stadt Kassel - Der Magistrat

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister