Kassel documenta Stadt
Stadtverordnetenversammlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Geschäftsstelle:
Hauptamt
Büro der
Stadtverordnetenversammlung
Cenk Yildiz
cenk.yildiz@kassel.de
Telefon 0561 787 1225
Fax 0561 787 2182

Rathaus
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel
W 224a

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

34112 Kassel documenta Stadt

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

Kassel documenta Stadt

13. November 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **26.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr lade ich ein für

Mittwoch, 21. November 2018, 17:00 Uhr,
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.

Tagesordnung:

1. **Kosten von Verkehrsmitteln**
   Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18. Juni 2018
   Bericht des Magistrats
   -101.18.943-

2. **Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gewerbegebiet Heiligenröder Straße/ Osterholzstraße (Beschlussfassung als Satzung)**
   Vorlage des Magistrats
   Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
   - 101.18.1066 -

3. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 „Theodor-Fliedner-Straße“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung)**
   Vorlage des Magistrats
   Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
   - 101.18.1067 -

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

4. **1. Änderung des Bebauungsplans Nr.VI / 55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**
   Vorlage des Magistrats
   Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
   - 101.18.1068 -

5. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“**
   (Aufstellungsbeschluss)
   Vorlage des Magistrats
   Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
   - 101.18.1069 -

6. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/7 “Frankfurter Straße – Am Auestadion“ (Aufstellungsbeschluss)**
   Vorlage des Magistrats
   Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
   - 101.18.1085 -

7. **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A, 2. Änderung ‚Sozialversicherung LFG‘ und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ‚Frankfurter Straße/Bosestraße'**
   Vorlage des Magistrats
   Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
   - 101.18.1086 -

8. **Nationales Projekt des Städtebaus - Brüder-Grimm-Platz**
   Vorlage des Magistrats
   Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
   - 101.18.1087 -

9. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/73 „Langes Feld“, 1. Änderung (Offenlegungsbeschluss)**
   Vorlage des Magistrats
   Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
   - 101.18.1088 -

10. **Einleitung eines Wegeeinziehungsverfahrens nach § 6 des Hessischen Straßengesetzes für eine öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Brüder-Grimm-Straße, Gemarkung Niederzwehren, Flur 20, Flurstücke 224/1, 222/23 tlw. und 227/26 tlw.**
    Vorlage des Magistrats
    Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
    - 101.18.1096 -

11. Fahrradstraße Goethestraße
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst
Berichterstatter/in: Stadtverordnete Eva Koch
- 101.18.1049 -

12. Vorstellung Konzept Raddirektrouten
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst
Berichterstatter/in: Stadtverordnete Eva Koch
- 101.18.1050 -

13. Einführung von Tempo 30 nachts vorbereiten
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst
Berichterstatter/in: Stadtverordnete Eva Koch
- 101.18.1051 -

14. Vorstellung des Radentscheids Kassel
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in: Stadtverordnete Violetta Bock
- 101.18.1108 -

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dominique Kalb
Vorsitzender

Niederschrift
über die 26. öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
am **Mittwoch, 21. November 2018, 17:00 Uhr**
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

Anwesende:

Mitglieder
Sascha Gröling, 1. stellvertretender Vorsitzender, SPD
Eva Koch, 2. stellvertretende Vorsitzende, B90/Grüne
Judith-Annette Boczkowski, Mitglied, SPD
Mario Lang, Mitglied, SPD
Volker Zeidler, Mitglied, SPD
Wolfram Kieselbach, Mitglied, CDU
Valentino Lipardi, Mitglied, CDU (Vertretung für Jörg Hildebrandt)
Steffen Müller, Mitglied, B90/Grüne
Sven René Dreyer, Mitglied, AfD
Violetta Bock, Mitglied, Kasseler Linke
Matthias Nölke, Mitglied, FDP

Teilnehmer mit beratender Stimme
Pasquale Malva, Vertreter des Ausländerbeirates
Helmut Ernst, Vertreter des Behindertenbeirates

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

Schriftführung
Edith Schneider, Hauptamt - Büro der Stadtverordnetenversammlung
Sabine John, Hauptamt - Büro der Stadtverordnetenversammlung

Entschuldigt:
Dominique Kalb, Vorsitzender, CDU
Gerhard Schenk, Mitglied, AfD
Heinz Gunter Drubel, Vertreter des Seniorenbeirates

Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen
Dr. Georg Förster, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt
Wiebke Höfker, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt
Volker Mohr, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Prof. Dr.-Ing. Sommer, Uni Kassel
M. Sc. Assadollah Saighani, Uni Kassel

Tagesordnung:

1.	**Kosten von Verkehrsmitteln**	101.18.943
2.	**Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gewerbegebiet Heiligenröder Straße/ Osterholzstraße (Beschlussfassung als Satzung)**	101.18.1066
3.	**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 „Theodor-Fliedner-Straße“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung)**	101.18.1067
4.	**1. Änderung des Bebauungsplans Nr.VI / 55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**	101.18.1068
5.	**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ (Aufstellungsbeschluss)**	101.18.1069
6.	**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/7 “Frankfurter Straße – Am Auestadion“ (Aufstellungsbeschluss)**	101.18.1085
7.	**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A, 2. Änderung ‚Sozialversicherung LFG‘ und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ‚Frankfurter Straße/Bosestraße'**	101.18.1086
8.	**Nationales Projekt des Städtebaus - Brüder-Grimm-Platz**	101.18.1087
9.	**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/73 „Langes Feld“, 1. Änderung (Offenlegungsbeschluss)**	101.18.1088
10.	**Einleitung eines Wegeeinziehungsverfahrens nach § 6 des Hessischen Straßengesetzes für eine öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Brüder-Grimm-Straße, Gemarkung Niederzwehren, Flur 20, Flurstücke 224/1, 222/23 tlw. und 227/26 tlw.**	101.18.1096
11.	**Fahrradstraße Goethestraße**	101.18.1049
12.	**Vorstellung Konzept Raddirektrouten**	101.18.1050
13.	**Einführung von Tempo 30 nachts vorbereiten**	101.18.1051
14.	**Vorstellung des Radentscheids Kassel**	101.18.1108

1. stellvertretender Vorsitzender Gröling eröffnet die mit der Einladung vom 13. November 2018 ordnungsgemäß einberufene 26. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung

Stadtverordnete Bock, Fraktion Kasseler Linke, beantragt, den Tagesordnungspunkt 14 betr. Vorstellung des Radentscheids Kassel, 101.18.1108, auf jeden Fall in der heutigen Sitzung zu behandeln. Der Geschäftsordnungsantrag wird einstimmig angenommen.

1. stellvertretender Vorsitzender Gröling stellt die Tagesordnung fest.

1. Kosten von Verkehrsmitteln
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18. Juni 2018
Bericht des Magistrats
-101.18.943-

Beschluss

Der Magistrat wird gebeten, die von Prof. Dr. Sommer an der Universität Kassel erarbeitete Studie "Welche Kosten verursachen verschiedene Verkehrsmittel wirklich?" in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses vorstellen zu lassen.

Stadtrat Stochla führt in das Thema ein und gibt das Wort an Prof. Dr.-Ing. Carsten Sommer, Universität Kassel, Verkehrsplanung und Verkehrssysteme. Anhand einer PowerPointPräsentation stellt er seine Studie über den ökonomischen Vergleich städtischer Verkehrssysteme vor. Weitere Nachfragen werden von Stadtrat Stochla und Herrn Prof. Dr.-Ing. Sommer beantwortet.
Die PowerPointPräsentation wird der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Der Bericht des Magistrats wird zur Kenntnis genommen.

2. Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gewerbegebiet Heiligenröder Straße/ Osterholzstraße (Beschlussfassung als Satzung)
Vorlage des Magistrats
- 101.18.1066 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Kassel Nr. VII/2 „Heiligenröder Straße/Osterholzstraße" wird eine Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 (1) und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
3. November 2017 (BGBl.I S. 3634), und der §§ 5, 50, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291), aufgestellt.

Die Satzung dient der Sicherung der Planungsabsichten im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes."

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gewerbegebiet Heiligenröder Straße/ Osterholzstraße (Beschlussfassung als Satzung), 101.18.1066, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Zeidler

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 „Theodor-Fliedner-Straße“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung)
Vorlage des Magistrats
- 101.18.1067 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf der Stadt Kassel Nr. II/13 „Theodor-Fliedner-Straße“ und der Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung wird zugestimmt.
Der Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (‚Bebauungspläne der Innenentwicklung‘) durchgeführt.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/13 „Theodor-Fliedner-Straße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 „Theodor-Fliedner-Straße“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung), 101.18.1067, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Kieselbach

4. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.VI / 55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
- 101.18.1068 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.VI / 55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ wird zugestimmt. Das Verfahren zur Bebauungsplan-Änderung soll beschleunigt entsprechend § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Der Entwurf ist entsprechend den Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Wesentliches Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist die planungsrechtliche Absicherung einer im Zuge der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts veränderten Lösung für die geplanten Tiefgaragen im Quartier.“

Die Kosten, die mit der Änderung des Bebauungsplans und seiner Umsetzung verbunden sind, trägt die Grundstückseigentümerin, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co. KG.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.VI / 55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss), 101.18.1068, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Müller

5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“
(Aufstellungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
- 101.18.1069 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet des „Magazinhofes“, das im Norden von der Leuschnerstraße, im Westen vom Glöcknerpfad und im Osten sowie im Süden von der Bahntrasse (u.a. ICE-Strecke Kassel-Frankfurt) begrenzt wird, soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren soll beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Ziel und Zweck der Planung sind die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die planungsrechtliche Ermöglichung eines gemischt genutzten Quartiers. Neben dem Erhalt der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind ergänzende Neubauten vorgesehen. Darüber hinaus sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Erhalt von vorhandenen Grünflächen und einer Waldfläche im südlichen Bereich des Plangebiets sowie die angrenzenden Straßen als öffentliche Verkehrsflächen für einen möglichen Straßenausbau planungsrechtlich gesichert werden.“

Stadtbaurat Nolda begründet die Vorlage und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ (Aufstellungsbeschluss), 101.18.1069, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dreyer

6. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/7 “Frankfurter Straße – Am Auestadion“ (Aufstellungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
- 101.18.1085 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Am Auestadion und der südöstlichen Verlängerung des Park Schönfeldes (Flurstücke 38/1, 39/6, 39/25, 70/1, 71/2, 71/5, 72/1 sowie 285/70, Flur 52, Gemarkung Kassel) soll der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/7 “Frankfurter Straße – Am Auestadion“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich des ehemaligen Kinderkrankenhaus Park Schönfeldes i. V. m. § 30 BauGB aufgestellt werden.

Ziel und Zweck Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer privaten Umnutzung und Entwicklung der Flächen des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld in ein nutzungsdurchmischtes Gebiet von Wohnen, Dienstleitungen und Gewerbe.“

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/7 “Frankfurter Straße – Am Auestadion“ (Aufstellungsbeschluss), 101.18.1085, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Bock

7. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A, 2. Änderung ‚Sozialversicherung LFG‘ und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ‚Frankfurter Straße/Bosestraße'

Vorlage des Magistrats
- 101.18.1086 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/27 A, 2.Änderung ‚Sozialversicherung LFG' und die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ‚Frankfurter Straße/Bosestraße' zwischen der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (Körperschaft des öffentlichen Rechts) und der Stadt Kassel wird zugestimmt."

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A, 2. Änderung ‚Sozialversicherung LFG' und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ‚Frankfurter Straße/Bosestraße', 101.18.1086, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Nölke

8. Nationales Projekt des Städtebaus - Brüder-Grimm-Platz
Vorlage des Magistrats
- 101.18.1087 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Auf der Grundlage der in der Anlage beigefügten Begründung folgt die Stadt Kassel dem Projektaufruf 2018/19 des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat mit einem Antrag zur Aufnahme des Projektes - Brüder-Grimm-Platz - in das Bundesprogramm – Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus -."

Stadtbaurat Nolda erläutert anhand einer PowerPointPräsentation die Begründung für eine Bewerbung zur Aufnahme des Projektes Brüder-Grimm-Platz in das Bundesförderprogramm von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus. Er beantwortet die sich anschließenden Fragen der Ausschussmitglieder.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Nationales Projekt des Städtebaus - Brüder-Grimm-Platz, 101.18.1087, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Lang

9. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/73 „Langes Feld", 1. Änderung (Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VIII/73 „Langes Feld“ wird zugestimmt. Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit soll entsprechend den Vorschriften des § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich umfasst zwei Teilflächen. Die Teilfläche 1 liegt mit einer Größe von ca. 82.500 qm im bereits erschlossenen 1. Bauabschnitt im Nordwesten des Gewerbegebiets. Diese wird südlich von der Hannoverschen Straße, im Osten von der Hamburger Straße sowie im Norden und Westen von der Kieler Straße umschlossen. Die Teilfläche 2 liegt mit einer Größe von ca. 73.400 qm im vorgesehenen 2. Bauabschnitt im Nordosten des geplanten Gewerbegebiets.“

Stadtbaurat Nolda begründet die Vorlage. Er und Herr Volker Mohr, Leiter des Amtes Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, beantworten die Fragen der Ausschussmitglieder.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/73 „Langes Feld“, 1. Änderung (Offenlegungsbeschluss), 101.18.1088, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Lipardi

10. Einleitung eines Wegeeinziehungsverfahrens nach § 6 des Hessischen Straßengesetzes für eine öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Brüder-Grimm-Straße, Gemarkung Niederzwehren, Flur 20, Flurstücke 224/1,

222/23 tlw. und 227/26 tlw.
Vorlage des Magistrats
- 101.18.1096 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Einziehung der in dem beigefügten Lageplan schraffiert dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Brüder-Grimm-Straße, Gemarkung Niederzwehren, Flur 20, Flurstücke 224/1, 222/23 tlw. und 227/26 tlw. für jeglichen Verkehr wird zugestimmt. Ein Verkehrsbedürfnis besteht für diese Fläche nicht mehr.
Das Wegeeinziehungsverfahren nach den Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes in der Fassung vom 08.06.2003 ist einzuleiten."

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Einleitung eines Wegeeinziehungsverfahrens nach § 6 des Hessischen Straßengesetzes für eine öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Brüder-Grimm-Straße, Gemarkung Niederzwehren, Flur 20, Flurstücke 224/1, 222/23 tlw. und 227/26 tlw., 101.18.1096, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Koch

Tagesordnungspunkt 14 wird vorgezogen.

14. Vorstellung des Radentscheids Kassel

Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.18.1108 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr im Dezember wird der Radentscheid Kassel vorgestellt. Dazu werden VertreterInnen der Initiative eingeladen.

Stadtverordnete Bock, Fraktion Kasseler Linke, begründet den Antrag.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der Kasseler Linken betr. Vorstellung des Radentscheids Kassel, 101.18.1108, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dreyer

11. Fahrradstraße Goethestraße
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich für die Ausweisung der Goethestraße vom Rudolphsplatz bis zur Freiherr-vom-Stein-Straße als Fahrradstraße aus. Die Umsetzung soll im Rahmen des Radverkehrskonzeptes erfolgen.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Den gemeinsamen Antrag der Fraktionen SPD, B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst betr. Fahrradstraße Goethestraße, 101.18.1049, wird **zugestimmt.**

Stadtverordnete Bock, Fraktion Kasseler Linke, bringt folgenden Änderungsantrag ein:

- **Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Beschlusstext wird wie folgt geändert:

Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich für die Ausweisung der Goethestraße vom Rudolphsplatz **über die Kreuzung** Freiherr-vom-Stein-Straße **hinaus** als Fahrradstraße aus. Die Umsetzung soll **bis 2021** im Rahmen des Radverkehrskonzeptes erfolgen.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke zum gemeinsamen Antrag der Fraktionen SPD, B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst betr. Fahrradstraße Goethestraße, 101.18.1049, wird **abgelehnt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Bock

12. Vorstellung Konzept Raddirektrouten
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst
- 101.18.1050 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, das im Auftrag des Zweckverbandes Raum Kassel erstellte Konzept für Raddirektverbindungen vom Umland in die Stadt Kassel nach der Vorstellung in der Gremien des Zweckverbandes in einer Sitzung des Ausschusses vorstellen zu lassen. Besonderes Augenmerk soll dabei auf der Präsentation der vorgeschlagenen Routenführung im Kasseler Stadtgebiet liegen.

Stadtverordnete Koch, Fraktion B90/Grüne, begründet den gemeinsamen Antrag.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst betr. Vorstellung Konzept Raddirektrouten , 101.18.1050, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Nölke

13. Einführung von Tempo 30 nachts vorbereiten
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst
- 101.18.1051 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, geeignete Straßenabschnitte zur möglichen Einführung von Tempo 30 nachts in Kassel zu evaluieren sowie Randbedingungen und Einflussfaktoren zu ermitteln und für diese Straßenabschnitte zu konkretisieren. Ziel soll es sein, die behördliche Anordnung von Tempo 30 durch Aufnahme in den Maßnahmenkatalog in den Lärmaktionsplan vorzubereiten und inhaltlich zu begründen.

Stadtverordnete Koch, Fraktion B90/Grüne, begründet den gemeinsamen Antrag.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst betr. Einführung von Tempo 30 nachts vorbereiten, 101.18.1051, wird **zugestimmt.**

Im Rahmen der Diskussion bringt Stadtverordnete Bock, Fraktion Kasseler Linke, folgenden Änderungsantrag ein:

- **Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Beschlusstext wird wie folgt geändert:

Der Magistrat wird gebeten, **die Einführung von Tempo 30 nachts in Kassel vorzubereiten.** Ziel soll es sein, die behördliche Anordnung von Tempo 30 durch Aufnahme in den Maßnahmenkatalog in den Lärmaktionsplan vorzubereiten und inhaltlich zu begründen.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke zum gemeinsamen Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst betr. Einführung von Tempo 30 nachts vorbereiten, 101.18.1051, wird **abgelehnt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Boczkowski

14. Vorstellung des Radentscheids Kassel
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.18.1108 -

Der Tagesordnungspunkt wurde nach Tagesordnungspunkt 10 zur Beratung aufgerufen.

Ende der Sitzung: 19.02 Uhr

Sascha Gröling
1. stellvertretender Vorsitzender

Edith Schneider
Schriftführerin

Anlage

Beschluss
der Stadtverordnetenversammlung

18. Juni 2018

Kosten von Verkehrsmitteln
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst
- 101.18.943 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

> Der Magistrat wird gebeten, die von Prof. Dr. Sommer an der Universität Kassel erarbeitete Studie "Welche Kosten verursachen verschiedene Verkehrsmittel wirklich?" in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses vorstellen zu lassen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: AfD
den

Beschluss

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Ernst betr. Kosten von Verkehrsmitteln, 101.18.943, wird **zugestimmt.**

Petra Friedrich
Stadtverordnetenvorsteherin

Nicole Eglin
Schriftführerin

UNIKASSEL VERSITÄT

Ökonomischer Vergleich städtischer Verkehrssysteme

Welche Kosten verursachen verschiedene Verkehrsmittel wirklich?

Prof. Dr.-Ing. Carsten Sommer
M.Sc. Assadollah Saighani

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
Kassel, 21.11.2018

Gefördert durch das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI)
aus Mitteln zur Umsetzung des Nationalen Radverkehrsplans 2020

Gefördert durch:

Bundesministerium
für Verkehr und
digitale Infrastruktur

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

VERKEHRSPLANUNG
UND VERKEHRSSYSTEME
Prof. Dr. Carsten Sommer

Vortragsagenda

1. Problemstellung und Zielsetzung
2. Lösungsansatz und methodisches Vorgehen
3. Ergebnis ökonomischer Vergleich für die Stadt Kassel
4. Nutzen des Verfahrens

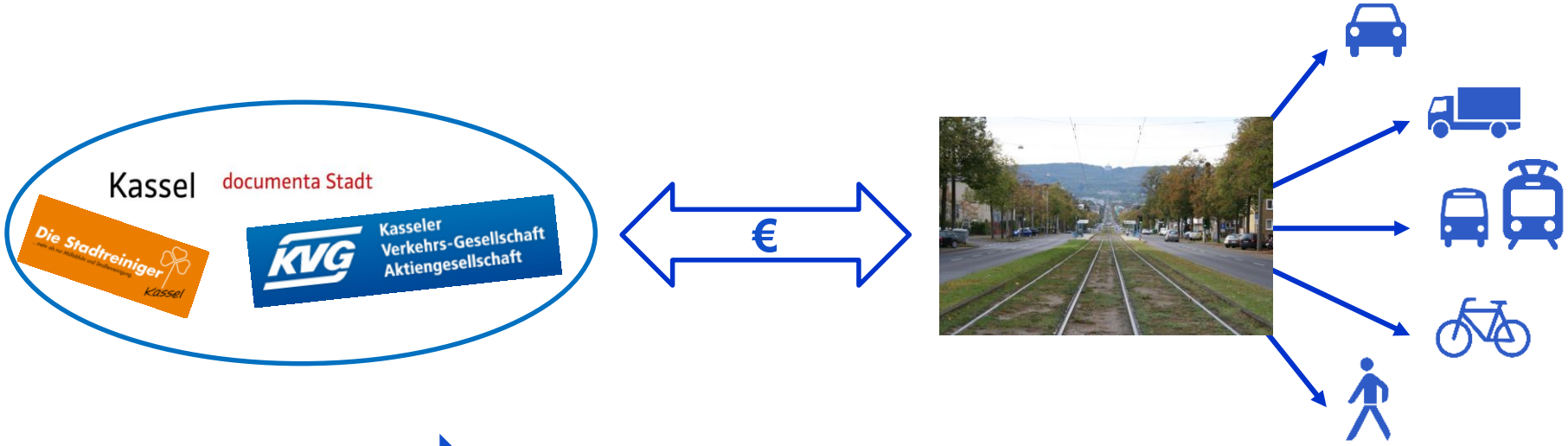
Problemstellung

Die Aufwendungen, Erträge und externe Effekte städtischer Verkehrssysteme und ihr Verhältnis zueinander sind nicht bekannt.

- **Gründe:**
  - verschiedene Organisationseinheiten
    - ➡ **Aufwendungen und Erträge sind auf unterschiedliche Rechnungsstellen verteilt**
  - gemeinsam genutzter Verkehrsraum
    - ➡ **undifferenzierte Darstellung der Aufwendungen und Erträge für Straßeninfrastruktur, Straßenreinigung, Winterdienst etc.**

Ziel: Betriebswirtschaftliche Bewertung

- **Entwicklung und exemplarische Anwendung einer Methode,**
  - mit der aus **kommunalen Haushalten und Rechnungsunterlagen**
  - die **verkehrsbezogenen Aufwendungen und Erträge**
  - **differenziert nach städtischen Verkehrssystemen** (Lkw-, Pkw-, Fuß-, Rad-, ÖPNV) ermittelt werden können.



Betriebswirtschaftliche Sicht

Ziel: Abschätzung wesentlicher externer Effekte

- **Verkehr verursacht externe Effekte.** Die entsprechenden Aufwendungen und Erträge sind nicht in den kommunalen Rechnungsunterlagen enthalten.
- **Berücksichtigung** externer Effekte (Verkehrsmittelbetrieb):
  - Klimafolgekosten
  - Luftschadstoffkosten
  - Lärmbelastungskosten
  - Unfallkosten

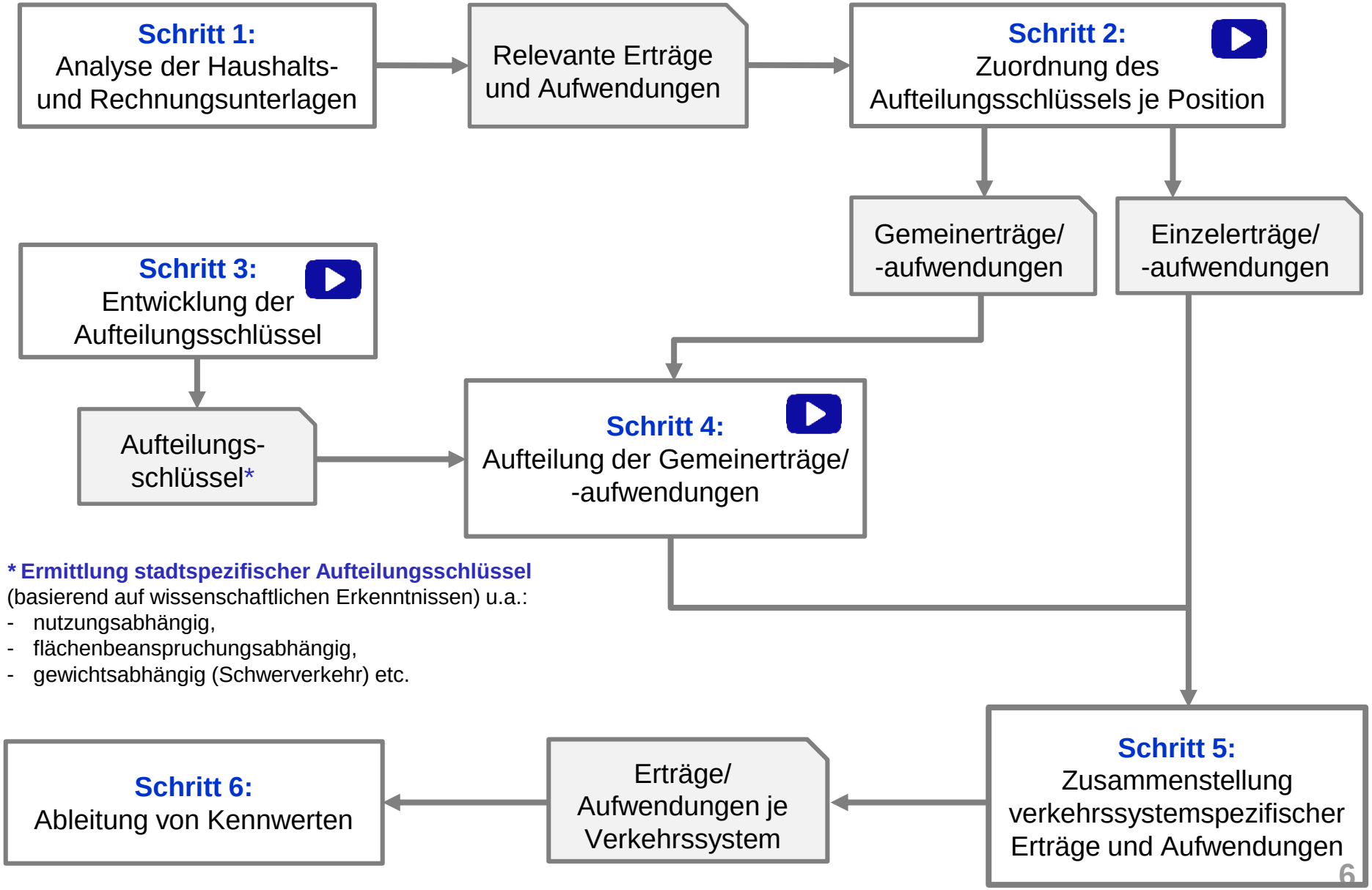
  } **motorisierter Verkehr**

  - Gesundheitlicher Nutzen im NMV

  } **nicht-motorisierter Verkehr**

➡ **Monetarisierung der externen Effekte**

Betriebswirtschaftliche Bewertung

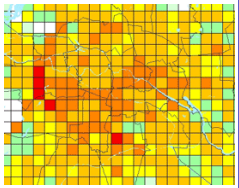


*** Ermittlung stadtspezifischer Aufteilungsschlüssel**
(basierend auf wissenschaftlichen Erkenntnissen) u.a.:
- nutzungsabhängig,
- flächenbeanspruchungsabhängig,
- gewichtsabhängig (Schwerverkehr) etc.

Abschätzung externer Effekte

UNIKASSEL VERSITÄT

I **Quantifizierung des Mengengerüsts**



Anwendung valider Verfahren

II **Monetarisierung der externen Effekte**

Unterschiedliche Ansätze in der Literatur: Vermeidungskosten-, Schadenskosten-, Zahlungsbereitschafts-kostenansatz etc.

III **Allokation auf städtische Verkehrssysteme**

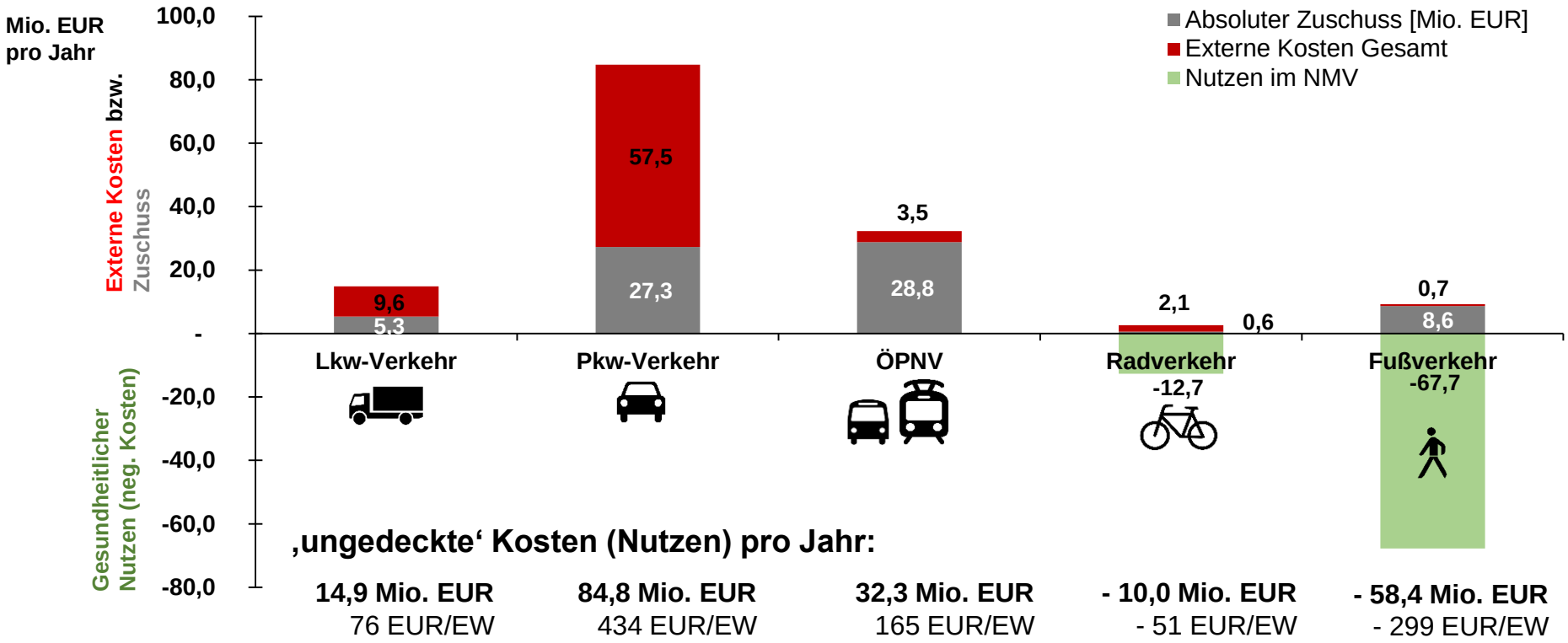
Entwicklung und Anwendung von verursachergerechten Aufteilungsverfahren

Betriebswirtschaftlicher Vergleich (Auswahl)

Kennwerte (Auswahl) (gemittelt und gerundet 2009 bis 2011)	**motorisierte Verkehrssysteme**			**nicht-motorisierte Verkehrssysteme**		**Gesamt**
	Lkw-Verkehr	**Pkw-Verkehr**	**ÖPNV**	**Rad-verkehr**	**Fuß-verkehr**	
Absolute Aufwendungen [Mio. EUR]	6,1	43,6	65,0	0,8	10,8	**126,3**
Absolute Erträge [Mio. EUR]	0,8	16,3	36,2	0,2 *	2,2 *	**55,6**
Absoluter Zuschuss [Mio. EUR]	5,3	27,3	28,8	0,6	8,6	**70,7**
Relativer Zuschuss [%]	8%	39%	41%	1%	12%	**100%**
Zuschuss pro Einwohner [EUR/Einw.]	27	140	147	3	44	**361**
Kostendeckungsgrad Vollkosten [%]	13%	37%	56%	---	---	**---**

* Die Erträge des Rad- und Fußverkehrs ergeben sich durch die Aufteilung der allgemeinen Positionen, Straßenreinigungsgebühren, Straßenausbau- und Erschließungsbeiträge, Sondernutzungsgebühren etc.

Gesamtergebnis ökonomischer Vergleich (Auswahl)



- „Ungedeckte" Kosten im Kfz-Verkehr (Pkw- und Lkw-Verkehr) am höchsten
- Die nicht-motorisierten Verkehrssysteme verursachen nicht nur sehr geringe Zuschüsse und externe Kosten, sondern stiften gleichzeitig einen deutlich hohen **externen Nutzen** (Gesundheitsnutzen).

Einsatzbereiche in der Stadt- und Verkehrsplanung

- Erstmalig **vollständiger** Überblick über die Aufwendungen, Erträge und wesentlichen monetarisierbaren externen Wirkungen des städtischen Verkehrssektors
- Ermittlung von **ökonomischen Kennwerten**: Einsatz als **Entscheidungsgrundlage** bei der Zuweisung von Mitteln für die verschiedenen Verkehrssysteme
- Einsatz der Kennwerte als **Zielindikatoren** in der Stadtentwicklungs- und Verkehrsplanung (z.B. kann der Indikator jährlicher Zuschuss im Radverkehr pro Einwohner einem definierten Ziel gegenübergestellt werden).
- Bestimmung der Höhe von verursachergerechten und kostendeckenden Gebühren für den Einsatz von **fiskalischen Instrumenten** (City-Maut, Lkw-Maut etc.)
- Erreichung von **Kostentransparenz** der städtischen Verkehrssysteme
- Transparentes Verfahren schafft **Akzeptanz** der Ergebnisse

Beispiel: Wegfall Straßenausbaubeitrag

UNIKASSEL VERSITÄT

Vollständiger Wegfall der Straßenausbaubeiträge

(ca. 1,1 Mio. EUR p.a., gemittelt 2009 – 2011)

https://m.thueringer-allgemeine.de/web/mobil/muehlhausen/detail/-/specific/Zeit-spielt-vielleicht-fuer-Wuenschendorf-866057664

Kennwerte (Auswahl) (gemittelt und gerundet 2009 bis 2011)	**motorisierte Verkehrssysteme**			**nicht-motorisierte Verkehrssysteme**		**Gesamt**
	Lkw-Verkehr	**Pkw-Verkehr**	**ÖPNV**	**Rad-verkehr**	**Fuß-verkehr**	
Absoluter Zuschuss [Mio. EUR]	5,5 *(5,3)*	28,1 *(27,3)*	28,9 *(28,8)*	0,6 *(0,6)*	8,8 *(8,6)*	71,8 *(70,7)*
Relativer Zuschuss [%]	8% *(8%)*	39% *(39%)*	40% *(41%)*	1% *(1%)*	12% *(12%)*	100%
Kostendeckungsgrad Vollkosten [%]	10% *(13%)*	36% *(37%)*	56% *(56%)*	---	---	---
Zuschuss pro Einwohner [EUR/Einw.]	28 *(27)*	143 *(140)*	148 *(147)*	3 *(3)*	45 *(44)*	367 *(361)*

(Werte Status-Quo) zum Vergleich

UNIKASSEL VERSITÄT

Ökonomischer Vergleich städtischer Verkehrssysteme

Welche Kosten verursachen verschiedene Verkehrsmittel wirklich?

Prof. Dr.-Ing. Carsten Sommer
M.Sc. Assadollah Saighani

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
Kassel, 21.11.2018

Gefördert durch das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI)
aus Mitteln zur Umsetzung des Nationalen Radverkehrsplans 2020

Gefördert durch:

Bundesministerium
für Verkehr und
digitale Infrastruktur

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

VERKEHRSPLANUNG
UND VERKEHRSSYSTEME
Prof. Dr. Carsten Sommer

BACK-UP

Haushaltspositionen (Auswahl)

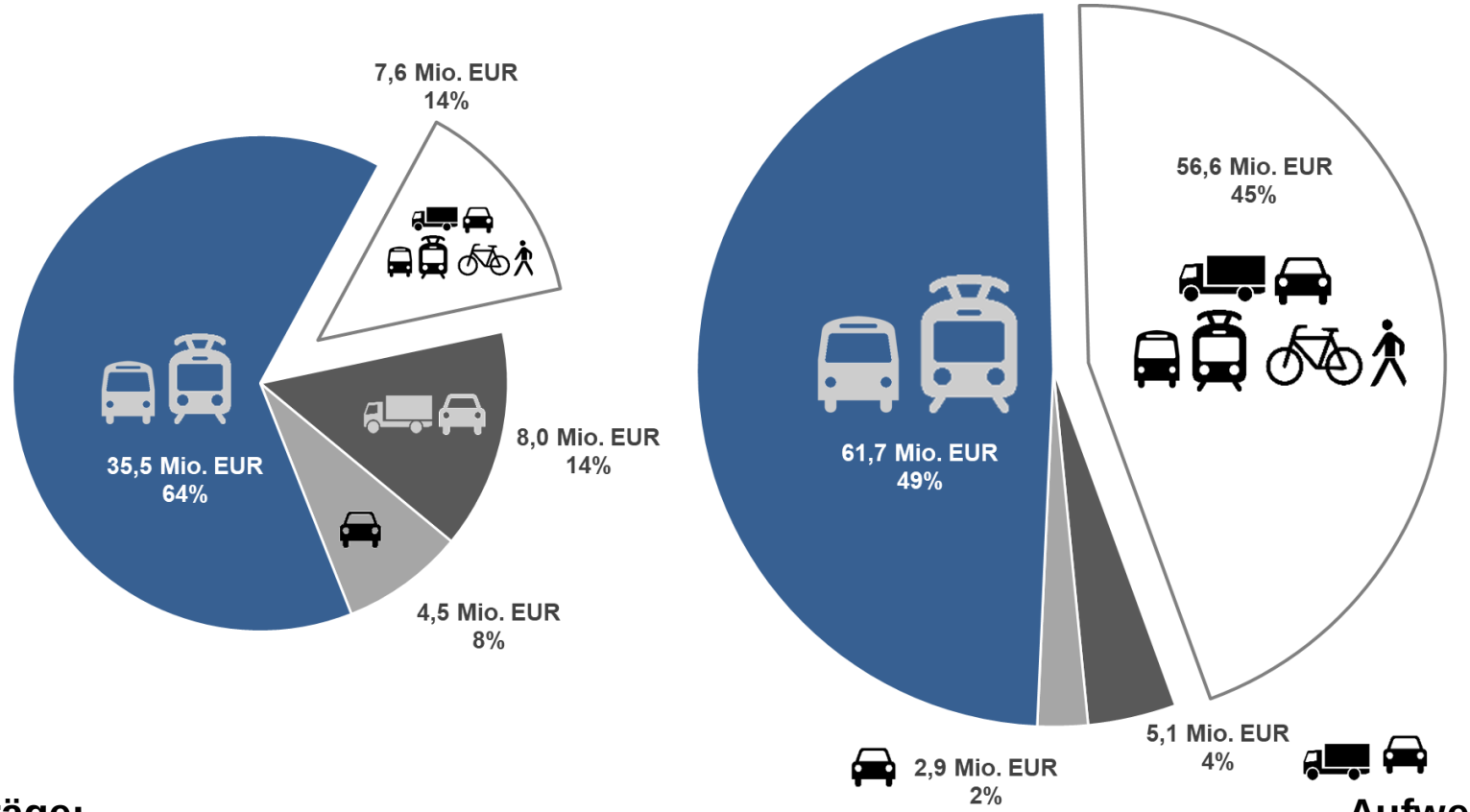
Verkehrssystem	Aufwendungen** (Auswahl)	Erträge** (Auswahl)
Kfz-Verkehr	Kfz-Zulassung, Pavement-Management-Systeme, Fahrbahnmarkierungen, Verkehrsbeschilderungen, Verkehrsüberwachung, Parkplätze und Parkeinrichtungen (Pkw-Verkehr),	Kfz-Zulassung, Ordnungswidrigkeiten ruhender Verkehr und fließender Verkehr, Verkehrsüberwachung, Parkplätze und Parkeinrichtungen (Pkw-Verkehr)
ÖPNV*	Personal, Material, Abschreibungen, sonstige betriebliche Aufwendungen, Nahverkehrsplanung, Nahverkehrssteuerung, Haltestellen, Verlustübernahme ÖPNV-Unternehmen	Umsatzerlöse (u.a. Fahrgeldeinnahmen), sonstige betriebliche Erträge
Gemeinpositionen	Abschreibungen Infrastrukturvermögen, Straßenbeleuchtung, Material für Straßen/Wege/Plätze, Material für Ingenieurbauwerke, Unterhaltung Straße, Unterhaltung Ingenieurbauwerke, Straßenreinigung, Winterdienst, Straßenentwässerung, Verkehrsrechner, Lichtsignalanlagen, Unterhaltung Straßenbegleitgrün, Planungskosten, Verkehrsmanagementzentrale, Personal	Straßenausbau- und Erschließungsbeiträge, Straßenreinigungsgebühren, sonstige Erträge der unterschiedlichen Teilhaushalte, Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen und Gestattungen für den Gebrauch des Straßenraums

*herausgerechnete interne Geldflüsse, Zuschüsse und Zuweisungen etc.

Berücksichtigt werden in jeder relevanten Kategorie die Positionen Personal, Abschreibungen, sonstige ordentliche Erträge und Aufwendungen. **Nicht Berücksichtigt** werden in jeder Produktgruppe interne Leistungen und Umbuchungen (z.B. für Verwaltungskostenanteile), Zuschüsse und Zuweisungen (z.B. für lfd. Zwecke verbundene Unternehmen, Sondervermögen, Beteiligungen) und weitergeleitete Landeszuwendungen (beispielsweise für Infrastrukturhilfe).

Schritt 2: Zuordnung Aufteilungsschlüssel je Position

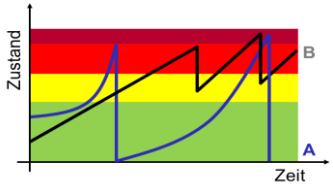
Anteile der Einzel- und Gemeinpositionen
(Stadt Kassel, gemittelt 2009 bis 2011)



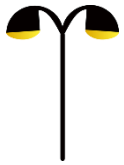
Erträge:
55,6 Mio. EUR

Aufwendungen:
126,3 Mio. EUR

Schritt 3: Entwicklung Aufteilungsschlüssel (1)

Aufteilungsschlüssel	Anwendungsbereich	Beispielpositionen aus dem Haushalt	Monetäre Bedeutung bezüglich aller Gemeinpositionen
Verkehrsfläche	Flächenrelevante Positionen, Berechnung weiterer Aufteilungsschlüssel	Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, Sondernutzungsgebühren	**9% bis 20%**
Abschreibung 	Abschreibungen der Vermögenswerte der Verkehrsinfrastruktur	Verwaltung, Planung, Bau, Unterhalt, Erhalt der städtischen Verkehrsinfrastruktur (u.a. Straßen, Ingenieurbauwerke)	**48% bis 63%**
Straßenreinigung	Reinigung der Straßenverkehrsanlagen	Straßenreinigungsgebühren; Gesamtaufwand der Straßenreinigung	**3% bis 9%**

Schritt 3: Entwicklung Aufteilungsschlüssel (2)

Aufteilungsschlüssel	Anwendungsbereich	Beispielpositionen aus dem Haushalt	Monetäre Bedeutung bezüglich aller Gemeinpositionen
Lichtsignalanlagen	Steuerung und Betrieb der LSA	Aufbau, Betrieb und Wartung (u.a. Strom der Lichtsignalanlagen; Personal in der Verkehrslenkung; Verkehrsrechner)	**2% bis 3%**
Winterdienst	Beseitigung von Schnee und Eis	Winterdienst (Aufwendungen und ggf. Gebührenerträge)	**2% bis 4%**
Straßenbeleuchtung 	Aufbau, Betrieb und Wartung der Straßenbeleuchtung	Aufbau, Betrieb und Wartung (u.a. Strom für Straßenbeleuchtung; Umrüstung auf LED; Beleuchtungscontracting	**4% bis 8%**
Allgemein	Allgemeine Positionen ohne ersichtliche Kategorie	Sonstige Sach- und Dienstleistungen sowie allgemeine Abschreibungen	**11% bis 17%**

Schritt 3: Entwicklung Aufteilungsschlüssel (3)

Beispiel:
Aufteilungsschlüssel „Verkehrsfläche“

Ablauf

- Kategorisierung des Straßenverkehrsnetzes in **Straßentypen** nach RIN (2009)
- Differenzierung des Straßenverkehrsraums in einzelne **Straßenverkehrsanlagen**
- **Zuordnungsvorschriften** je Straßenverkehrsanlage und Straßentyp
- Ermittlung des Aufteilungsschlüssels „Verkehrsfläche“ (**Anteilswerte** der zugeordneten Flächen der Verkehrssysteme an der gesamten Verkehrsfläche)

Schritt 3: Entwicklung Aufteilungsschlüssel (4)

Beispiel: Aufteilungsschlüssel „Verkehrsfläche“

Straßenverkehrsanlagen (Auswahl)	Zuordnungsfaktoren von Straßenverkehrsanlagen auf städtische Verkehrssysteme (Auswahl)				
	motorisierte Verkehrssysteme			nicht-motorisierte Verkehrssysteme	
	Lkw-Verkehr	Pkw-Verkehr	ÖPNV	Rad-verkehr	Fuß-verkehr
Fahrbahnen	$p(fb_{Lkw,styp})$	$p(fb_{Pkw,styp})$	$p(fb_{Bus,styp})$	---	---
Anlagen des ruhenden Verkehrs	---	**1,0**	---	---	---
Bussonderfahrstreifen	---	---	**1,0**	---	---
Bushalteflächen/ -buchten	---	---	**1,0**	---	---
ÖPNV-Haltestellen	---	---	**1,0**	---	---
Fahrradstraßen ohne Kfz-Verkehr	---	---	---	**1,0**	---
Kombinierte Geh- und Radwege	---	---	---	**0,5**	**0,5**
Gehwege	---	---	---	---	**1,0**
Fußgängerzonen	---	---	---	---	**1,0**
Grün- bzw. Umweltstreifen	**0,2**	**0,2**	**0,2**	**0,2**	**0,2**

Ausschnitt

Schritt 3: Entwicklung Aufteilungsschlüssel (5)

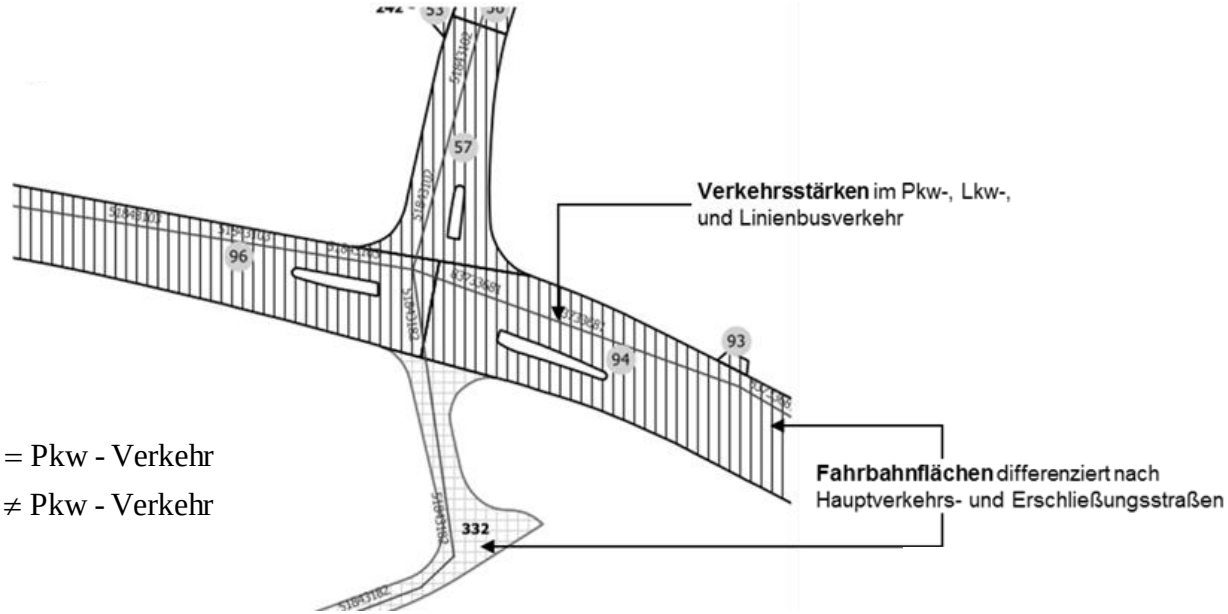
Beispiel: Aufteilungsschlüssel „Verkehrsfläche“

Verkehrssystemspezifische Aufteilung der Fahrbahnflächen

$$p(fb_{mvs,styp}) = \frac{\sum_{k \in K_{styp}} (p(q_{mvs,k}) \cdot fb_k)}{\sum_{k \in K_{styp}} fb_k}$$

mit

$$p(q_{mvs,k}) = \begin{cases} \frac{q_{mvs,k}}{q_k}, & \text{falls} \quad q_k > 0 \\ 1, & \text{falls} \quad q_k = 0 \quad \text{und} \quad mvs = \text{Pkw - Verkehr} \\ 0, & \text{falls} \quad q_k = 0 \quad \text{und} \quad mvs \neq \text{Pkw - Verkehr} \end{cases}$$



$p(fb_{mvs,styp})$	... (gewichteter) Anteil der Fahrbahnflächen je motor. Verkehrssystem (mvs) und Straßentyp (styp) in [%]
$p(q_{mvs,k})$	... Anteil der Verkehrsstärke je motor. Verkehrssystem (mvs) und Streckenabschnitt (k) in [%]
$q_{mvs,k}$	... Verkehrsstärke je motor. Verkehrssystem (mvs) und Streckenabschnitt (k) in [Fz/24h]
fb_k	... Fahrbahnfläche je Streckenabschnitt (k) in [m²]
k_{styp}	... Menge aller Streckenabschnitte (k) je Straßentyp (styp)
mvs	... motorisiertes Verkehrssystem mvs ∈ {Lkw-, Pkw-, Linienbusverkehr}
styp	... Straßentyp styp ∈ {Hauptverkehrsstraße, Erschließungsstraße}

Schritt 3: Entwicklung Aufteilungsschlüssel (6)

Beispiel: Aufteilungsschlüssel „Abschreibungen “

Oberbau

Schritt A1:
Planung eines standardisierten Oberbaus gemäß *RStO 12* für alle Straßenverkehrsanlagen

Schritt A2:
Ermittlung der **Herstellungskosten** für die geplanten Aufbauten anhand mittlerer Baupreise

Schritt A3:
Ermittlung **Abschreibungskosten (fiktiv)** pro Jahr für alle Straßenverkehrsanlagen

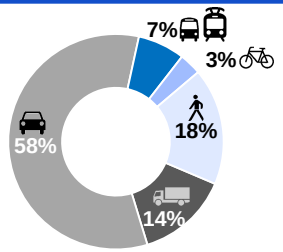
Entwässerungseinrichtungen

Schritt B1:
Planung der oberirdischen Entwässerungseinrichtungen gemäß *RAS-Ew 05*

Schritt B2:
Ermittlung der **Herstellungskosten** für die geplanten Straßenabläufe anhand mittlerer Baupreise

Schritt B3:
Ermittlung **Abschreibungskosten (fiktiv)** pro Jahr für alle Entwässerungseinrichtungen

Schritt 4:
Ermittlung des **Aufteilungsschlüssels** (**anteilswerte** der Verkehrssysteme an den gesamten Abschreibungskosten)



Schritt 3: Entwicklung Aufteilungsschlüssel (7)

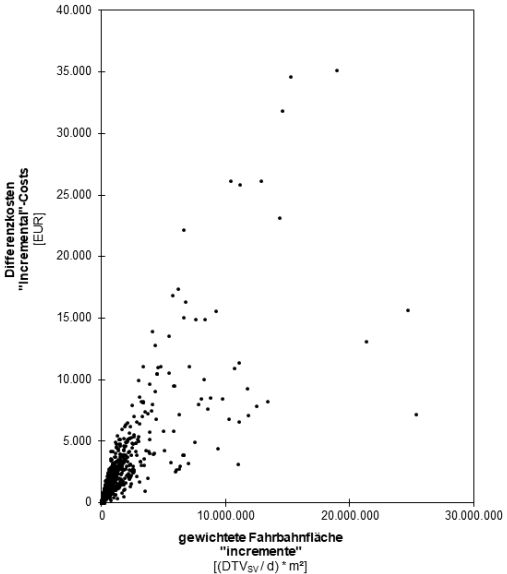
‚Incremental-Costs' Ansatz (Konzept der minimalen Straße)

(1) Für jeden Streckenabschnitt des Straßenverkehrsnetzes wird, unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung aus einem Verkehrsnachfragemodell, eine **Bauklasse** nach *RStO 2012* dimensioniert

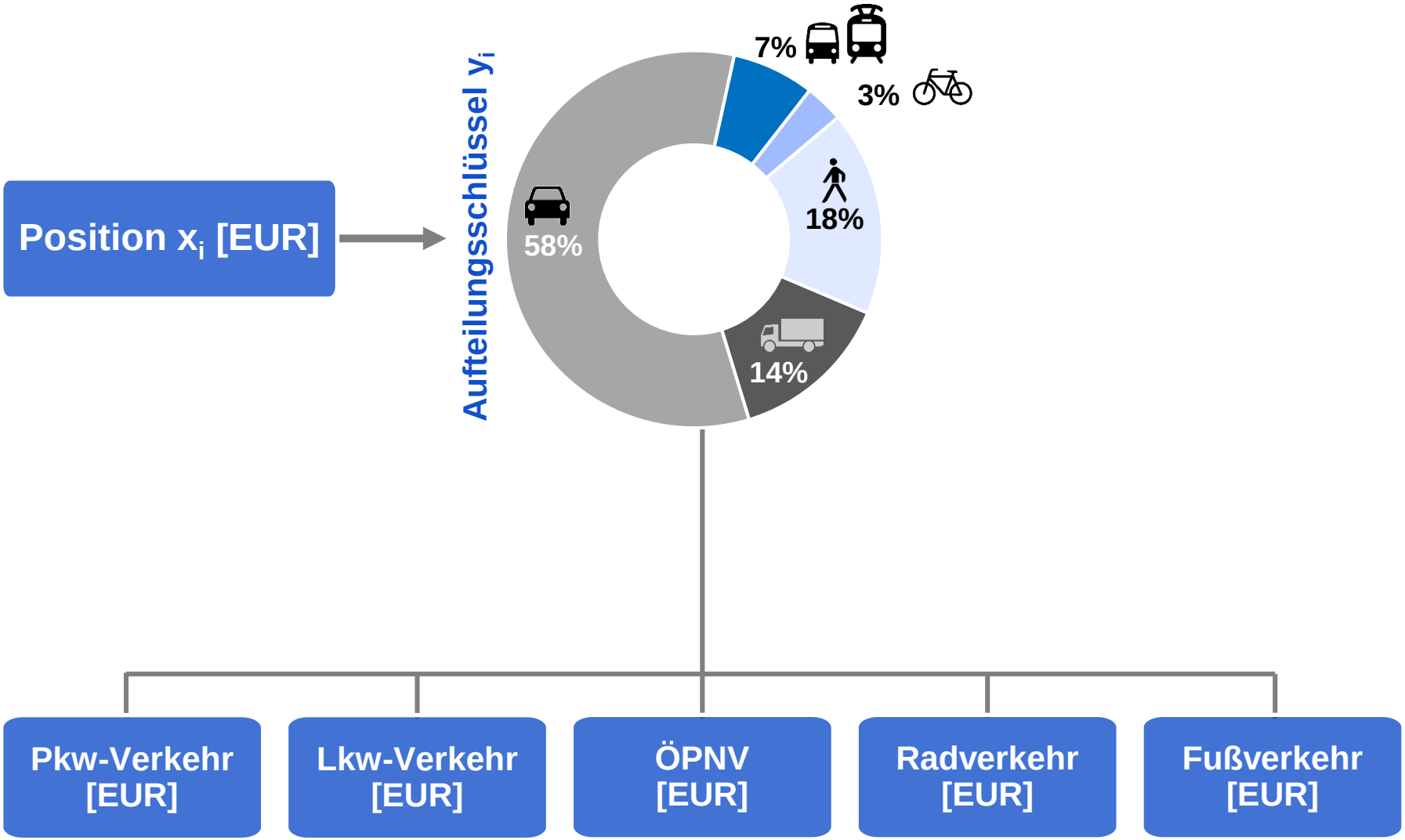
(2) Anschließend wird angenommen, dass alle Fahrbahnflächen mit einer standardisierten Bauweise **der geringsten Bauklasse** (Bk 0.3) nach *RStO 2012* hergestellt werden

(3) Die **Differenzkosten** (sog. **‚increments'** aus (1) und (2)), die aufgrund des Schwerverkehrs (Fzg. > 3,5 t) zum Übergang in eine nächst höhere Bauklasse entstehen, werden dem Schwerverkehr angelastet, der Rest dem Pkw-Verkehr (Fzg. ≤ 3,5 t)

(4) Aufteilung im **Schwerverkehr** (Lkw-Verkehr und Linienbusverkehr) entsprechend der jeweiligen Verkehrsbelastung auf den betroffenen Netzelementen



Schritt 4: Aufteilung von Gemeinpositionen



Kennwerte (gemittelt und gerundet 2009 bis 2011)	**Städtisches Verkehrssystem**					**Gesamt**
	motorisierte Verkehrssysteme			**nicht-motorisierte Verkehrssysteme**		
	Lkw-Verkehr	**Pkw-Verkehr**	**ÖPNV**	**Rad-verkehr**	**Fuß-verkehr**	
Wegebezogener* Zuschuss [Cent/Weg]	---	25,2	56,7	3,9	15,7	**30,0**
Unterwegszeitbezogener* Zuschuss [Cent/Stunde]	---	82,9	96,9	14,6	64,5	**86,9**
Verkehrsleistungsbezogener* Zuschuss [Cent/Pkm]	---	3,3	8,4	1,3	14,6	**5,7**

* Hochgerechnete Jahreswerte auf Grundlage der *SrV-Erhebung 2008* (Wegebezogen, Hauptverkehrsmittel)

Berücksichtigung bei der Interpretation der Kennwerte:

- **Höhere Nachfrage im Pkw-Verkehr bei gleichem Zuschuss verringert den wegebezogenen Zuschuss** (höhere Effizienz trotz negativer Entwicklung).
- **Der verkehrsleistungsbezogene Zuschuss stellt den Pkw-Verkehr günstiger dar.**

Einsatz von fiskalischen Instrumenten

- **Bestimmung der Höhe von verursachergerechten und kostendeckenden Gebühren für den Einsatz von fiskalischen Instrumenten**

EUR-Cent/Fzkm	**Pkw-Verkehr** (Fzg. ≤ 3,5 t)	**Lkw-Verkehr** (Fzg. > 3,5 t)
Fahrleistungsbezogener Zuschuss	4,0	20,5
Fahrleistungsbezogene externe Kosten	8,4	36,7
Fahrleistungsbezogene Kosten bei vollständiger Kostendeckung und Internalisierung externer Effekte	**12,4**	**57,2**

Vorlage Nr. 101.18.1066

26. Oktober 2018

Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gewerbegebiet Heiligenröder Straße/ Osterholzstraße
(Beschlussfassung als Satzung)

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Kassel Nr. VII/2 „Heiligenröder Straße/Osterholzstraße" wird eine Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 (1) und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
3. November 2017 (BGBl.I S. 3634), und der §§ 5, 50, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291), aufgestellt.

Die Satzung dient der Sicherung der Planungsabsichten im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes."

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1) und der Entwurf der Satzung (Anlage 2) sind beigefügt.

Der Ortsbeirat Bettenhausen hat die Vorlage in seiner Sitzung am 25. Oktober 2018 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 26. September 2018 und 22. Oktober 2018 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gewerbegebiet Heiligenröder Straße/ Osterholzstraße
(Beschlussfassung als Satzung)

Begründung der Vorlage

Zur Sicherung der Planungsziele im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ist der Beschluss einer begleitenden Veränderungssperre geboten. Mit der Veränderungssperre werden Bauvorhaben und Nutzungsänderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der Stadt dahingehend geprüft, ob sie der geplanten Entwicklung entgegenstehen.

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

gez.
Mohr

Kassel, 22. August 2018

Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gewerbegebiet Heiligenröder Straße/ Osterholzstraße vom ..... (in Kraft getreten: .....)

Aufgrund des § 14 (1) und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl.I S. 3634), und der §§ 5, 50, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291), hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Zu sichernde Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am **.....** beschlossen, für das in § 2 näher beschriebene Gebiet den Bebauungsplan Kassel Nr. VII/2„Heiligenröder Straße/ Osterholzstraße“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird für dieses Gebiet hiermit eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird im Osten durch die Heiligenröder Straße, im Westen durch die Osterholzstraße, im Norden durch den Niestetalweg und im Süden durch die Steinbreite begrenzt. Ein Übersichtplan und eine Liste der Flurstücke im Geltungsbereich liegen als Anlage 1 und Anlage 2 bei.

§ 3
Rechtswirkung der Veränderungssperre

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

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

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

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

§ 4
Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

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

Anlagen
Anlage 1: Übersichtsplan
Anlage 2: Liste der Flurstücke

Anlage 1 zur Satzung

Geltungsbereich Veränderungssperre "Gewerbegebiet Heiligenröder Straße/ Osterholzstraße"

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Kassel, August 2018

Anlage 2 zur Satzung

über die Veränderungssperre für das Gewerbegebiet Heiligenröder Straße/ Osterholzstraße

Liste der Flurstücke im Geltungsbereich

Gemarkung Bettenhausen, Flur 5					
1.	95/2	**25.**	116/4		
2.	95/5	**26.**	226/97		
3.	95/6	**27.**	228/96		
4.	95/7				
5.	97/1				
6.	98/6				
7.	98/7				
8.	98/11				
9.	100/1				
10.	100/4				
11.	100/7				
12.	100/14				
13.	100/15				
14.	100/16				
15.	102/12				
16.	102/14				
17.	102/15				
18.	102/16				
19.	102/21				
20.	102/22				
21.	102/24				
22.	102/25				
23.	102/26				
24.	115/4				

Vorlage Nr. 101.18.1067

23. Oktober 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 „Theodor-Fliedner-Straße“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung)

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf der Stadt Kassel Nr. II/13 „Theodor-Fliedner-Straße“ und der Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung wird zugestimmt.
Der Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (‚Bebauungspläne der Innenentwicklung‘) durchgeführt.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/13 „Theodor-Fliedner-Straße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung des Bebauungsplanentwurfes mit textlichen Festsetzungen (Anlage 2), sowie eine unmaßstäbliche Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes (Anlage 3), die Behandlung der Anregungen (Anlage 4) und der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) sind beigefügt.

Der Ortsbeirat Wehlheiden hat die Vorlage in seiner Sitzung am 18. Oktober 2018 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 26. September 2018 und 22. Oktober 2018 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 „Theodor-Fliedner-Straße“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / 13 „Theodor-Fliedner-Straße“ beschlossen. Ziel ist die Schaffung des Planungsrechtes für den aktuellen städtebaulichen Entwurf zur Errichtung von drei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage sowie einem Doppelhaus mit insgesamt 20 Wohneinheiten auf den Flurstücken 49/50, 49/51 und 49/52, Flur 8, Gemarkung Wehlheiden im südwestlichen Randbereich des Stadtteils Wehlheiden an der Theodor-Fliedner-Straße.

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, der vermehrten hohen Nachfrage an Wohnraum in der Stadt Kassel entgegen zu kommen und Vorhaben zur Nachverdichtung in Siedlungsbereichen zu unterstützen, die mit anderen Planungszielen - insbesondere auch den Belangen von Umwelt- und Naturschutz - vereinbar sind. Zudem soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan für eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung, unter Beachtung der städtebaulichen Aspekte und der nachbarschaftlichen Interessen bei der Nachnutzung des Geländes, sorgen. Insbesondere die planerischen Aspekte, die sich aus der direkten Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Ensemble ergeben, gilt es planerisch zu sichern.

2. Verfahren
Mit Schreiben vom 21. Juni 2017 hat der Vorhabenträger die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.
Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Theodor-Fliedner-Straße“ wird Bestandteil des Bebauungsplans und wird durch den Durchführungsvertrag ergänzt.

Um Planungssicherheit und einen reibungslosen Ablauf des Verfahrens zu gewährleisten hat die Abteilung Stadtplanung als ersten Verfahrensschritt das Vorhaben im Rahmen einer informellen frühzeitigen Beteiligung am 25.11.2015 dem Ortsbeirat Wehlheiden vorgestellt. Zusätzlich wurde vorher am 24.09.2015 eine Anliegerversammlung durchgeführt, um Konfliktfelder frühzeitig zu erkennen und bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigen zu können.
Da der anschließend erstellte Vorhaben- und Erschließungsplan Änderungen der ursprünglichen

Bebauungsplan-Konzeption zur Folge hatte wurde dieser am 24.01.2017 erneut dem Ortsbeirat und den hierzu eingeladenen Anliegern vorgestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.06.2017 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/13 beschlossen.
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 03.07.2017 bis einschl. 11.08.2017 und der parallel durchgeführten Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB der Ämter und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange, abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB bei dem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.
Die Ergebnisse der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) abgegebenen Stellungnahmen haben Eingang in den Durchführungsvertrag gefunden.
Da geringfügige Änderungen an den textlichen Festsetzungen durchgeführt wurden, und da zwischenzeitlich eine Teilung des bisherigen Grundstücks Flur 8, Flurstück49/49 in die neuen Flurstücke 49/50, 49/51 und 49/52 erfolgte, wurde zur Sicherstellung der Rechtsicherheit des Verfahrens eine erneute verkürzte Offenlage nach § 4a (3) durchgeführt.

Im weiteren Verfahren mussten erneute Änderungen an den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen durchgeführt werden, darunter die Entfernung eines festgesetzten Baumes sowie die Änderung einer Stellplatzfläche. Daher wurde eine weitere erneute verkürzte Offenlage nach § 4a (3) vom 02.07.2018-20.07.2018 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Stellungnahmen sollten hierbei nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.
Die dabei eingegangenen Anregungen enthielten ausschließlich Hinweise und Anregungen die lediglich redaktionelle Anpassungen erforderten und sind mit im Durchführungsvertrag berücksichtig worden.

Eine in Tabellenform aufbereitete Beschlussfassung zur Abwägung ist mit ergänzenden Informationen als Anlage (4) beigefügt.

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

4. Durchführungsvertrag
Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Kosten festgeschrieben, der Zeitraum wird festgelegt, bis zu dem das Projekt errichtet werden soll, und die genaue Beschreibung des Vorhabens wird formuliert.

gez.
Mohr

Kassel, 27. August 2018

Anlage 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 'Theodor-Fliedner-Straße' Stadtteil Wehlheiden

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung mit integriertem Fachbeitrag Umwelt und Grün Entwurf

Stand: 21. August 2018

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

BAS

Büro für Architektur
und Stadtplanung

Impressum:

Trägerin der Bauleitplanung:

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

Bearbeitung:

Büro für Architektur und Stadtplanung
Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.710405
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

INHALT

1. Einführung 5
1.1. Ziel und Zweck der Planung 5
1.2. Weitere Hinweise zum Verfahren 5
1.3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 7
2. Übergeordnete Planungen und bestehende Bebauungspläne 9
2.1. Regionalplanung 9
2.2. Flächennutzungsplan und Siedlungsrahmenkonzept 9
2.3. Landschaftsplanung 11
2.4. Lärmaktionsplan Nordhessen und Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030 12
2.5. 1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel 13
2.6. Bestehendes Planungsrecht 13
2.7. Satzungen 14
3. Bestand 15
3.1. Städtebauliche Situation 15
3.2. Erschließung und Verkehr 16
3.3. Technische Infrastruktur 17
3.4. Immissionen 18
3.5. Natur und Umweltschutz 18
3.5.1 Naturräumliche Situation 18
3.5.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume 19
4. Planungsziele und Konzept 24
4.1. Allgemeines 24
4.2. Städtebauliches Konzept 24
4.3. Bebauung 25
4.4. Flächenübersicht - Städtebauliche Kennziffern 26
4.5. Erschließung und Stellplätze 26
4.6. Technische Infrastruktur 27
4.7. Immissionen 29
4.8. Freiflächen und Bepflanzung 30
5. Festsetzungen des Bebauungsplans 34
5.1. Geltungsbereich 34
5.2. Art der baulichen Nutzung 34
5.3. Maß der baulichen Nutzung 35
5.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 36
5.5. Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze 37
5.6. Erschließung, Ver- und Entsorgung 37
5.7. Grünordnung 37
5.8. Bauordnungsrechtliche Vorgaben für die Gestaltung 39
6. Auswirkungen der Planung 41
6.1. Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter 42
7. Durchführung und Kosten 48
8. Verfahren 48
9. Rechtsgrundlagen 48

Anhang A: Textliche Festsetzungen nach BauGB
Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

1. EINFÜHRUNG

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger (die BuG Bau & Grund GmbH & Co. KG, nachfolgend Vorhabenträger genannt) beabsichtigt auf einem Grundstück in seinem Eigentum im südwestlichen Randbereich des Stadtteils Wehlheiden an der Theodor-Fliedner-Straße die Errichtung von 3 zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie einem zweigeschossigen Doppelhaus, die teilweise barrierefrei ausgebaut werden sollen.

Aufgrund der Lage direkt angrenzend an ein Denkmalensemble ehemaliger Bedienstetenwohnungen der Justizvollzugsanstalt (JVA) Wehlheiden und der angestrebten städtebaulichen Dichte, die etwas höher ist als in der Umgebung, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das geplante Bauvorhaben notwendig. Bisher existiert für diesen Bereich kein Bebauungsplan.

Da die Stadt Kassel grundsätzlich einen erhöhten Bedarf an senioren- und familiengerechten Wohnformen hat und Vorhaben zur Nachverdichtung im Siedlungsbereich unterstützt, wenn sie mit anderen Planungszielen - insbesondere auch den Belangen von Umwelt- und Naturschutz – vereinbar sind, hat sich die Stadt Kassel zur Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschieden.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und einer verträglichen Einbindung der zusätzlichen Bebauung unter Beachtung der städtebaulichen Aspekte und der nachbarschaftlichen Interessen bei der Nachnutzung des Geländes. Die sich aus der direkten Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Ensemble ergebenden planerischen Aspekte sollen im Rahmen des Verfahrens ebenfalls einbezogen werden.

Insbesondere erfolgt die planungsrechtliche Sicherung für eine Neubebauung der Fläche unter Beachtung folgender Aspekte:

- städtebauliche Verträglichkeit der neuen Baukörper in Bezug auf das Umfeld - vor allem hinsichtlich Dichte, Denkmalschutz, Höhenlage (Topografie) und Kubatur,
- Gestaltung der neuen Baukörper,
- Herstellung einer privaten Verkehrsfläche zur Erschließung auf dem Grundstück,
- Festlegung eines Freiflächenanteiles (befestigt/unbefestigt),
- Prüfung der Erschließungssituation und
- Herstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

1.2. Weitere Hinweise zum Verfahren

Die Rechtswirksamkeit des sog. 'vorhabenbezogenen Bebauungsplans' setzt nach § 12 (1) Satz 1 BauGB einen mit der Stadt Kassel abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zur konkreten Darstellung der Planungsabsicht sowie einen mit der Stadt Kassel geschlossenen Durchführungsvertrag mit Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum) voraus.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend § 12 (3) Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die nach § 9a BauGB erlassene Verordnung gebunden ist.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darüber hinaus auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich insgesamt nur eine Fläche von 3.965 m² aufweist.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern sind nicht erkennbar (§ 13a (1) Satz 5 BauGB). Somit wurden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB als erfüllt angesehen.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden. Hierauf wurdebei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hingewiesen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren gelten insbesondere folgende besondere Verfahrensvorschriften:

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen,
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 (2) Nr. 1 BauGB),
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 (1) Bundesnaturschutzgesetz wurde parallel zum Bebauungsplan die Informationen und Inhalte für einen Fachbeitrag Umwelt und Grün erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Um Planungssicherheit und einen reibungslosen Ablauf des Verfahrens zu gewährleisten wurde im Rahmen einer informellen frühzeitigen Beteiligung das Vorhaben am 25.11.2015 dem Ortsbeirat Wehlheiden vorgestellt.

Zusätzlich wurde vorher am 24.09.2015 eine Anliegerversammlung durchgeführt, um Konfliktfelder frühzeitig zu erkennen und bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigen zu können.

Da der anschließend erstellte Vorhaben- und Erschließungsplan Änderungen der ursprünglichen Bebauungsplan-Konzeption zur Folge hatte wurde dieser am 24.01.2017 erneut dem Ortsbeirat und den hierzu eingeladenen Anliegern vorgestellt.

Gründe für diese Änderungen waren u. a. die Errichtung einer Tiefgarage, um eine geringere Versiegelung des Geltungsbereichs zu erreichen sowie die Drehung eines Gebäudes mit der Längsseite nach Süden, um eine optimalere Ausnutzung des Grundstücks, insbesondere für eine bessere Gartennutzung zu erzielen. Zudem wurde die Position des südöstlichen Baufeldes verlegt, sodass sich der Abstand zum nordöstlichen Nachbarn vergrößert hat.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.02.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/13 und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen.

Am 28.02.2017 wurde eine frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB verschiedener Fachämter und Behörden der Stadt Kassel durchgeführt. Dort vorgebrachte wesentliche Einwände wurden bei der Erstellung der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.06.2017 für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/13 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 03.07.2017 bis einschl. 11.08.2017 und der parallel durchgeführten Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB der Ämter und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB bei der vorliegenden Planfassung berücksichtigt.

Da geringfügige Änderungen an den textlichen Festsetzungen durchgeführt wurden, wie eine Klarstellung der Anzahl der Nisthilfen sowie zum Umfang der ökologischen Baubegleitung, und da wischen-

zeitlich eine Teilung des bisherigen Grundstücks Flur 8, Flurstück 49/49 in die neuen Flurstücke 49/50, 49/51 und 49/52 erfolgte wurde zur Sicherstellung der Rechtsicherheit des Verfahrens eine erneute verkürzte Offenlage nach § 4a (3) durchgeführt. Stellungnahmen sollten hierbei nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da durch die Änderung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen zudem auf die von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung vom 23.10.2017 bis 10.11.2017 gemäß § 4a (3) BauGB der berührten Ämter und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB beim Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Weiterhin haben einige Aspekte der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) abgegebenen Stellungnahmen Eingang in den Durchführungsvertrag gefunden, wie solche zur Sicherung der Erschließung, insbesondere mit technischer Infrastruktur, zu Regelungen während der Bauphase im Zusammenhang mit der Justizvollzugsanstalt sowie zur Überwachung und Durchführung von Maßnahmen zum Naturschutz.

Da wiederum Änderungen an den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen durchgeführt wurden, wie insbesondere die Entfernung eines festgesetzten Baumes sowie die Änderung einer Stellplatzfläche und der Wegfall einer Trafo-Station, wurde eine weitere erneute verkürzte Offenlage nach § 4a (3) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 02.07.2018-20.07.2018 durchgeführt. Stellungnahmen sollten hierbei nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

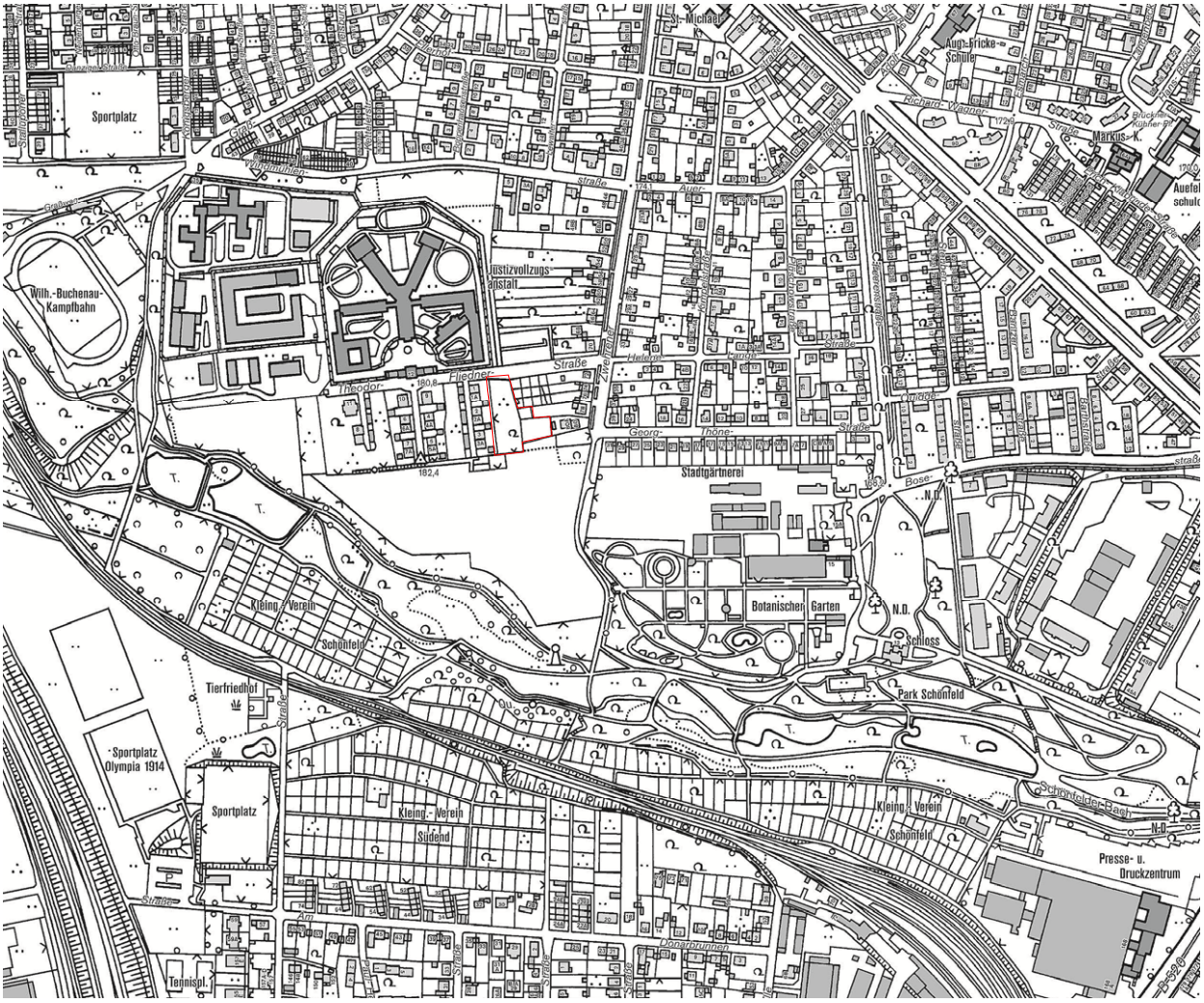
Die dabei abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB imvorliegenden Bebauungsplanentwurf und dem Durchführungsvertrag berücksichtigt. Es ergaben sich hierbei nur noch kleinere redaktionelle oder klarstellende Änderungen.

1.3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Kassel am südwestlichen Rand des Stadtteils Wehlheiden. Im Norden verläuft die Theodor-Fliedner-Straße, die das Plangebiet erschließt (s. Übersichtsplan). Jenseits dieser Straße befindet sich ein Parkplatz und der denkmalgeschützte Teil der Justizvollzugsanstalt Kassel I, zu der dieser Parkplatz gehört. Direkt westlich grenzt die denkmalgeschützte Gesamtanlage Theodor-Fliedner-Straße an, bestehend aus 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern, die ursprünglich als Siedlung für das Gefängnispersonal gebaut worden ist. Im Süden schließt eine Ackerfläche an und im Osten weitere Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über gut 90 m in Nord-Süd-Richtung. Im Norden weist er die geringste Tiefe von Ost nach West von gut 25 m auf, im Süden von knapp 70 m. Die Fläche beträgt ca. 3.965 m².

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 49/50, 49/51 und 49/52, Flur 8, Gemarkung Wehlheiden in der Stadt Kassel, im Eigentum der Vorhabenträger sowie einem Stück des Flurstücks 392/49, Flur 8 im Eigentum des Landes Hessen, für das eine Baulast zu Gunsten des Vorhabenträgers eingetragen ist.



Übersichtsplan (Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation)

Liegenschaftskarte Stadt Kassel (Quelle: Amt für Bodenmanagement Korbach)

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

2.1. Regionalplanung

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als ‚Vorranggebiet Siedlung – Bestand' dargestellt. Diese Darstellung schließt auch in nördlicher und östlicher Richtung großräumig an das Planungsgebiet an. Weitere planerische Aussagen bezogen auf die Fläche des Geltungsbereichs sind im Regionalplan nicht enthalten. Die südlich angrenzenden Gebiete der landwirtschaftlichen Fläche und des Parks Schönfeld sind als ‚Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft' und ‚Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion' ausgewiesen.

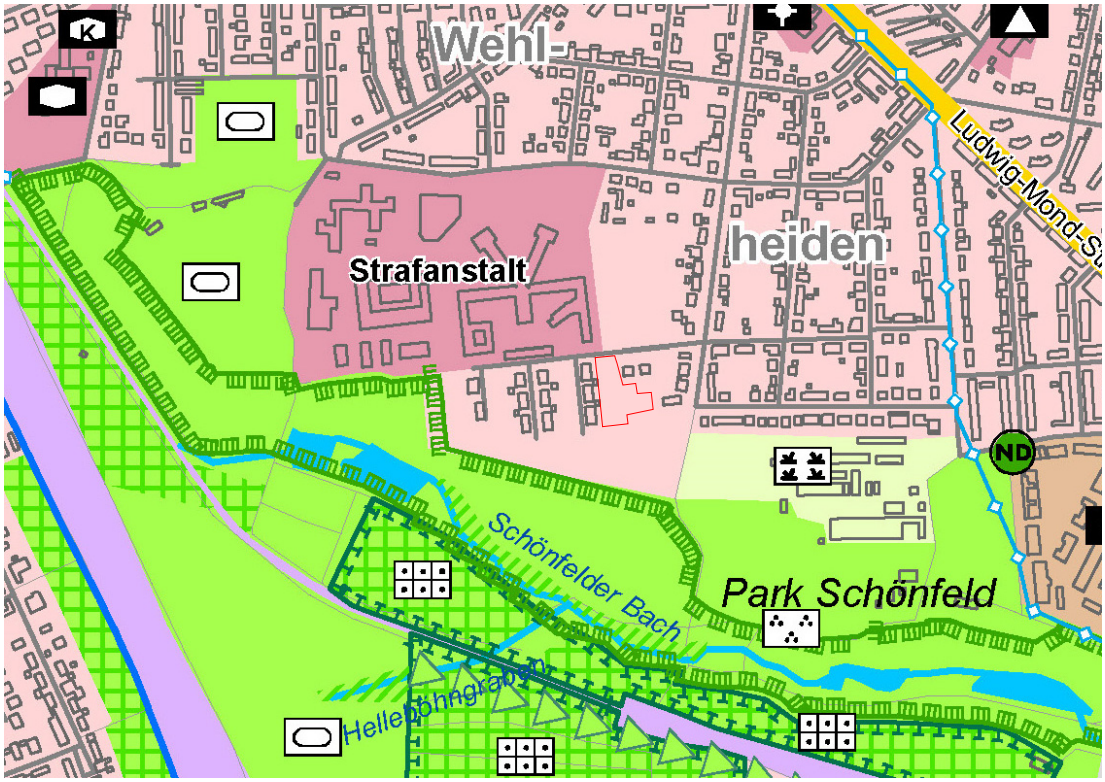
Regionalplan Nordhessen 2009, unmaßstäblicher Ausschnitt

Die Planung entspricht den Planungszielen der Regionalplanung und wird aufgrund des kleinräumigen Umfangs der Veränderung keine erkennbar raumplanerisch wirksame Bedeutung entfalten.

2.2. Flächennutzungsplan und Siedlungsrahmenkonzept

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbands Raum Kassel (Fassung der Neubekanntmachung vom 10.12.2016) stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Nutzung entspricht somit denDarstellungen des FNP. Der Bebauungsplan ist also aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

Großräumig ist das Plangebiet im Norden und Osten von Wohnbauflächen umgeben. Auch im Süden schließt noch ein Stück Wohnbaufläche an. Diese grenzt schließlich im Süden an die Grünfläche des Landschaftsschutzgebietes ‚Stadt Kassel'. Nordwestlich liegt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Strafanstalt'. Etwa 100 m südöstlich befindet sich eine Fläche für Landswirtschaft mit der Zweckbestimmung ‚Sonderkulturen, Erwerbsgartenbau'. Hierbei handelt es sich um die Flächen der städtischen Gärtnerei.

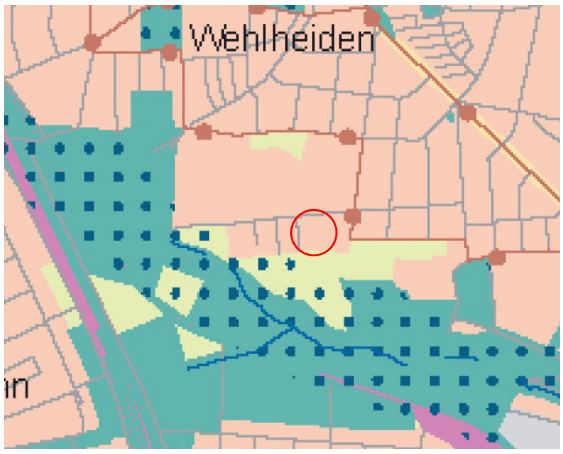


Flächennutzungsplan Zweckverband Raum Kassel (unmaßstäblicher Ausschnitt,
Fassung der Neubekanntmachung vom 10.12.2016)

Siedlungsrahmenkonzept

Das Siedlungsrahmenkonzept ist als Grundlage des Flächennutzungsplanes zu verstehen und wurde mit dem Titel 'Siedlungsrahmenkonzept 2015' im Vorfeld der FNP-Aufstellung 2006 erarbeitet und abgestimmt.

Die Kartendarstellung zeigt das Plangebiet analog dem Flächennutzungsplan vollständig als bestehende Siedlungsfläche.



Siedlungsrahmenkonzept 2015 (Ausschnitt)

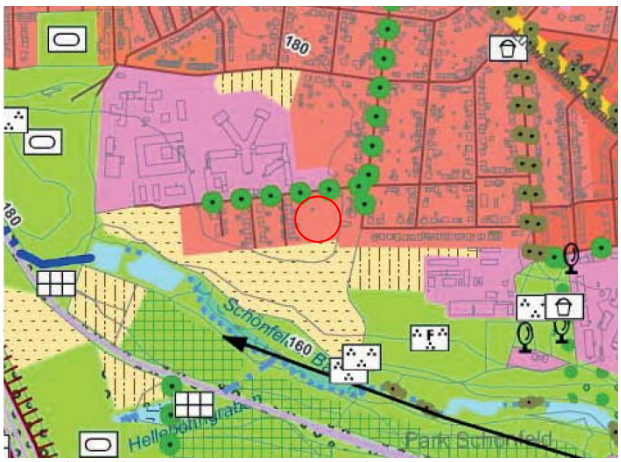
Potentiale im Bestand (Ausschnitt)

Der südlich angrenzende Bereich, der im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird als Freifläche dargestellt, die jedoch nicht der Kategorie „Landschaftsplanung - ökologisch hochwerti-

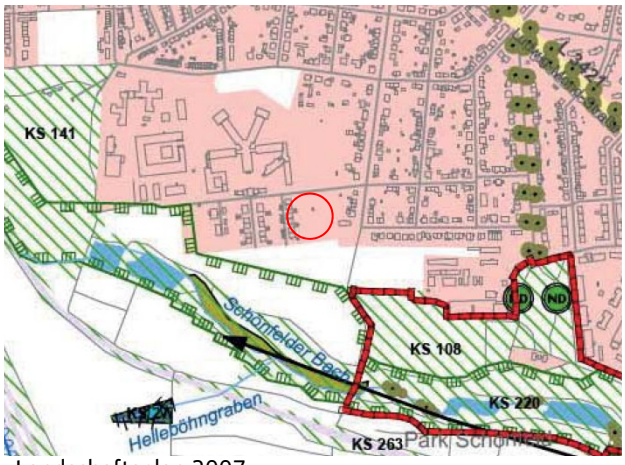
ge Bereiche" zugeordnet ist. Der südliche Teil dieser Fläche ist jedoch mit einem Hinweis auf die Klimafunktion der Flächen dargestellt.
In der Karte ‚Potentiale im Bestand' ist das Plangebiet als freie Baulücke bzw. teilgenutzt aufgenommen.

2.3. Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan (Stand 30.07.2007) ist die Fläche des Geltungsbereiches in der Karte 'Realnutzung' vollständig als Fläche für Ein- und Mehrfamilienhäuser gekennzeichnet.



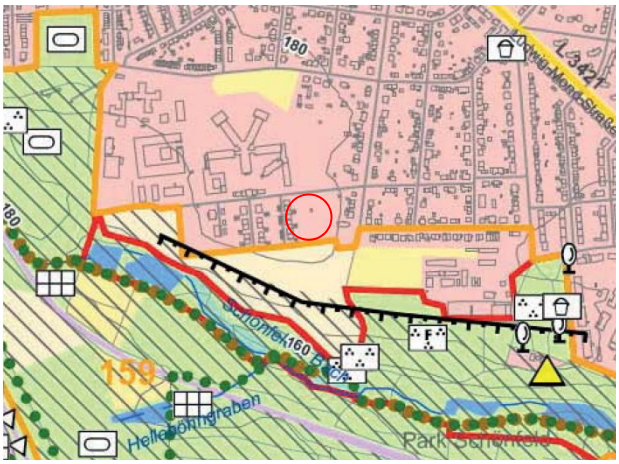
Landschaftsplan 2007, Karte Realnutzung



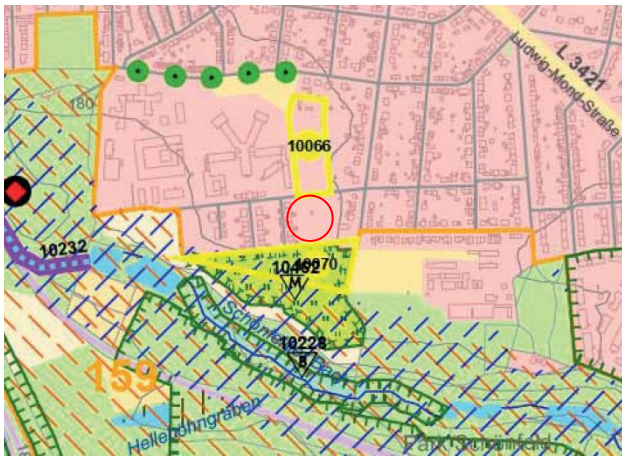
Landschaftsplan 2007,
Karte Kulturlandschaft und Naturschutz

Die Karte Kulturlandschaft und Naturschutz zeigt, dass das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Kassel ca. 80 m südlich des Geltungsbereichs beginnt. Der Biotopkomplex Park Schönfeld / Marbachstal sowie die denkmalgeschützte Gesamtanlage des östlichen Teils des Parks mit dem Schlösschen Schönfeld beginnt ca. 200 m südöstlich.

In der Karte Freizeit, Erholung und Landschaftsbild ist der Park Schönfeld als Naherholungsraum, historisch geprägter Bereich und landschaftsbildprägende Fläche gekennzeichnet.



Landschaftsplan 2007, Karte Freizeit, Erholung
und Landschaftsbild



Landschaftsplan 2007,
Karte Maßnahmen

Die die Planungsziele zusammenfassende Maßnahmenkarte enthält für das Plangebiet selbst keine Entwicklungsmaßnahmen oder sonstigen Informationen, die im Rahmen der hier vorliegenden Planung zu berücksichtigen wären. Jedoch grenzt der Landschaftsraum Nr. 159 ‚Park Schönfeld mit

Randbereichen‘ direkt südlich an den Geltungsbereich. Der überwiegende Teil des Landschaftsraums ist Bestandteil des LSG "Stadt Kassel". Folgende Bereiche / Lebensräume sind als "besondere Lebensräume und Landschaftselemente" geschützt:

- Die Teiche im Park
- Die relativ naturnahen Abschnitte des Schönfelder Bachs
- Die Ufergehölze am Schönfelder Bach und an den Teichen
- Die kleinflächigen Sumpfzonen mit nassen Staudenfluren und Großseggenbeständen
- Der Tümpel nördlich der Sportanlage an der Brüder-Grimm-Sraße mit umgebenden Röhricht- und Gebüschzonen
- Die in der Karte dargestellten Feldgehölzstrukturen.

Die Maßnahme Kassel Nr. 10462 M grenzt direkt südlich an den Geltungsbereich an. Auf der landwirtschaftlichen Fläche war die Umwandlung in Grünland auf Erosionsstandorten vorgesehen. Der Flächennutzungsplan von 2009 weicht mit der Ausweisung von Wohnbauland an dieser Stelle von den Zielen des Landschaftsplanes ab, die deshalb an dieser Stelle nicht mehr gültig sind.

Den Bereich des Parks Schönfeld betrifft die Maßnahme Kassel Nr. 10228 B. Diese sieht den Erhalt und die Weiterentwicklung der auewaldartigen Gehölzbestände im Mittelabschnitt des Parks vor. Mittelfristig sollen die vorhandenen Pappeln durch Weiden, Erlen und Eschen ersetzt werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsraums bzw. der Schutzziele des LSG durch die vorliegende Planung ist ausgeschlossen. Im Landschaftsplan wurde selbst die im Flächennutzungsplan vorgesehene Siedlungserweiterung südlich des Geltungsbereiches bis an die Grenze des LSG als verträglich bewertet mit einer gegenüber den Kulturdenkmalen angepassten Bauweise, angemessenem Siedlungsrand und Durchgrünung.

Der Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht und solche sind auch nicht von der Planung betroffen.

2.4. Lärmaktionsplan Nordhessen und Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärmminderungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen.

Mittlerweile liegt der Entwurf des Lärmaktionsplans Hessen vom 13.07.2015 vor. In diesem sind die kartierten Bereiche der 2. Stufe (Hauptverkehrsstraßen mit über 3 Mio. Kfz/Jahr) erfasst, in denen als Auslöseschwellen für einen Lärmkonfliktpunkt Lärmindices von L_{DEN} = 65 dB (A) und L_{Night} = 55 dB (A) für Wohnbevölkerung überschritten sind. Die das Plangebiet erschließende Theodor-Fliedner-Straße oder der ca. 100 m östlich verlaufende Zwehrener Weg gehört nicht zu dieser Kategorie. Beide Straßen sind auch nicht im Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030 erwähnt.

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind neben Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmemissionen auch mögliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu prüfen, die geeignet sind, die Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern (Immissionsschutzmaßnahmen), wie:

- Gebäudeanordnung: Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle
- Grundrissgestaltung: Orientierung der empfindlicheren Nutzungen (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Seiten
- technisch unterstützte Lüftungssysteme
- passiver Schallschutz durch Maßnahmen am Gebäude (DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau')

Die vorgenannten Punkte beziehen sich auf die qualitative Ausgestaltung von Baugebieten und Bauvorhaben und sollten daher soweit möglich auch im vorliegenden Planverfahren angemessen Berücksichtigung finden.

2.5. 1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden.
War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2). Schwefeldioxid ist dagegen nicht mehr von Belang. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar, insbesondere im Hinblick auf die Feinstaub-Belastung (PM10) und die Stickoxid-Belastung (NO2).
Der Flächennutzungsplan 2009 weist das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung' aus.
Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.
Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis, die Aufnahme emissionsbeschränkender Festsetzungen in Bebauungsplänen zu prüfen.
Im vorliegenden konkreten Fall ist dieser allgemein formulierte Ansatz insbesondere auf die Brennstoffwahl zu beziehen.
Neben der Luftreinhaltung ist dabei als weiterer Aspekt auch der Klimaschutz (Nachhaltigkeit der Energieversorgung, vgl. Kap 2.6) zu berücksichtigen.
Für die konkrete Beschränkung hinsichtlich der Verwendung bzw. des Ausschlusses bestimmter Brennstoffe fehlt bisher noch ein differenziertes gesamtstädtisches Konzept, welches die spezifischen Gegebenheiten der Stadtlandschaft berücksichtigt (wie Topografie, Windverhältnisse und Durchlüftungsbedingungen, Baustruktur, Kurbezirke).
Ein genereller Ausschluss fester Brennstoffe durch Festsetzung im Bebauungsplan ist unter Heranziehung der Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB nicht ausreichend rechtssicher. Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

2.6. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert momentan kein Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des nächstgelegenen Bebauungsplanes B II 35 ‚Georg-Thöne-Straße' der Stadt Kassel vom April 2001 beginnt ca. 90 m westlich und liegt damit im gleichen Gebiet des Stadtteils Wehlheiden. Dieser umfasst einen Bereich der südlich an die Georg-Thöne-Straße anschließt und dort an die Flächen der Stadtgärtnerei grenzt und weist diesen als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.
Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ‚Georg-Thöne-Straße' beträgt im überwiegend und im nächstgelegenen westlichen Bereich GRZ 0,25 und GFZ 0,5. In einem kleineren mittleren Bereich sind eine GRZ 0,3 und eine GFZ 0,6 festgesetzt und für ein Grundstück eine GRZ 0,4 und GFZ 0,8.

2.7. Satzungen

Für den Geltungsbereich sind darüber hinaus rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen sind.

Die sog. '**Stellplatzsatzung**' (vom 01.03.2004 in der Fassung der ersten Änderung vom 27.05.2013) regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe und Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) wird hingewiesen.

Insbesondere ist die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Stellplätze und Abstellplätze zu berücksichtigen. Hiernach ergeben sich in Bezug auf die beabsichtigte Wohnnutzung die Notwendigkeit, mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen(ergänzende Festsetzungen), dass für Rollstuhlfahrer ausreichend geeignete Pkw-Stellplätze und für Fahrräder 2 Abstellplätze je Wohnung zu schaffen sind.

Die **Baumschutzsatzung** (vom 19.05.2008) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Im Landschaftsplan für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung bestehen, und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

- Erhaltung / nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Gliederung / Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung / Verbesserung des Stadtklimas,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere.

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf ihren privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in der Stadt. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig.

3. BESTAND

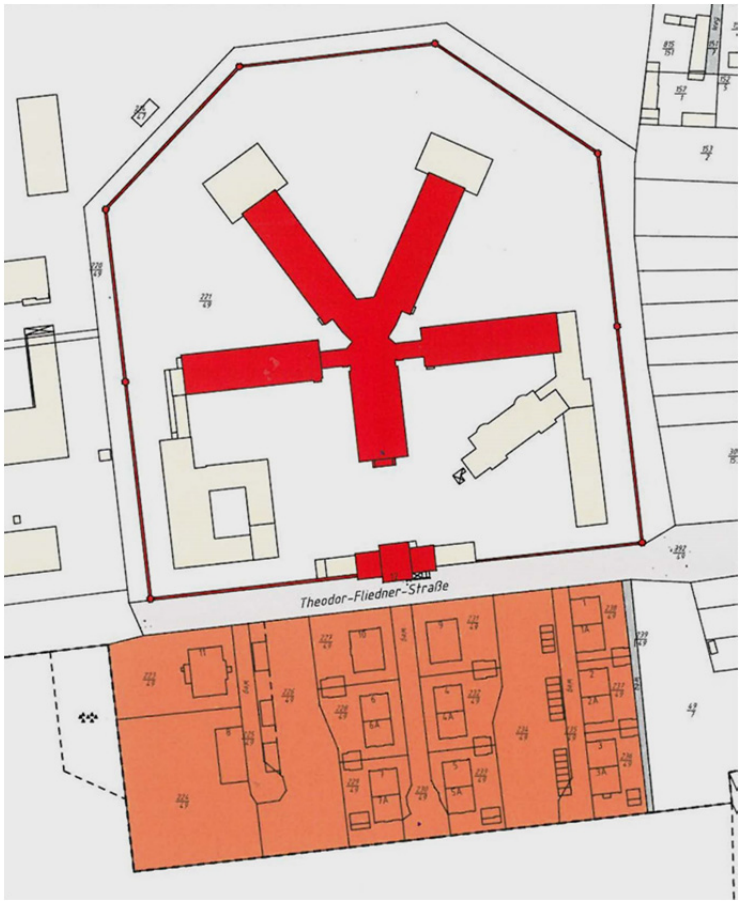
3.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Kassel am südwestlichen Rand des Stadtteils Wehlheiden. Dieser ist vor allem von Wohnbebauung geprägt. Im Umfeld des Plangebietes in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der südliche Teil des Geltungsbereiches nach Süden eine städtebauliche Lücke im ansonsten weitgehend geschlossenen und in der Kubatur recht homogenen Siedlungsrand in diesem Bereich zum großzügigen angrenzenden Landschaftsraum der Schönfeldbach-Aue mit dem Park Schönfeld darstellt.

Im Norden verläuft die Theodor-Fliedner-Straße, die das Plangebiet erschließt. Jenseits dieser Straße befindet sich ein Parkplatz und der denkmalgeschützte Teil der Justizvollzugsanstalt Kassel I, zu der dieser Parkplatz gehört. Die Mauer der JVA begrenzt hier die gegenüberliegende Straßenseite. Nördlich des Parkplatzes schließen die sehr tiefen Gartengrundstücke der Randbebauung des Zwehrener Weges an.

Direkt westlich grenzt die denkmalgeschützte Gesamtanlage Theodor-Fliedner-Straße an, die 1882 ursprünglich als Siedlung für das Gefängnispersonal gebaut worden ist. Diese Wohnsiedlung besteht aus 11 zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Kniestock und flachen Satteldächern, die in vier in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Zeilen angeordnet sind. Zugeordnet sind jeweils kleine Nebengebäude, ebenfalls mit Satteldach, die für den Abort und als Waschküchen, Ställe oder Brennholzlager genutzt wurden. Den Häusern sind relativ große Gärten zugeordnet, die als Mietergärten auch der Selbstversorgung dienten.



Denkmalgeschützte Anlage aus Denkmaltopographie Stadt Kassel, 2008
orange = geschützte Gesamtanlage der Wohnsiedlung
rot = geschützte Kulturdenkmale der JVA

Im Süden schließt eine Ackerfläche an. Weiter südlich und westlich folgt der in Nordwest-Südost-Richtung verlaufende Grünzug des Parks Schönfeld.

Richtung Osten befindet sich weitere Wohnbebauung. Direkt angrenzend im Nordosten sind erst in den letzten Jahren vier zweigeschossige Einfamilienhäuser als Doppelhäuser mit Satteldach errichtet worden. Sie weisen großzügige Hof- und Erschließungsflächen vor bzw. zwischen den Baukörpern auf. Diese Flächen sind nur mit einer Zufahrt von der Theodor-Fliedner-Straße aus erreichbar. Vermutlich, da die zu querende Böschung am Straßenrand zur Straßenparzelle gehört, die im Eigentum des Landes Hessen ist und hier ein Wegerecht eingeräumt werden musste. Sonst grenzen im Osten die rückwärtigen Hausgärten der Bebauung des Zwehrener Weges an. Es handelt sich hier fast durchweg um kleinere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 6 Wohneinheiten. Weiter nach Osten und Norden erstrecken sich große Wohngebiete, die vor allem von Ein- und Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt sind.

Westlich angrenzende Wohnbebauung (Denkmalensemble) von Theodor-Fliedner-Straße

Östlich angrenzende Doppelhaus-Bebauung von Theodor-Fliedner-Straße

Der Geltungsbereich umfasst im wesentlichen einen Garten- und Grünlandstreifen. Es handelt sich dabei um die ehemaligen Mietergärten der Häuser Theodor-Fliedner-Straße 1 bis 3A, die jedoch nicht zum Denkmalensemble gehören. Die südöstliche Ecke ist brachliegendes Grünland.

3.2. Erschließung und Verkehr

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Theodor-Fliedner-Straße, auf der Tempo 30 gilt. Bei dieser Straße handelt es sich um eine Privatstraße im Eigentum des Landes Hessen, die ursprünglich und bis vor kurzem lediglich der Erschließung der JVA und der Bedienstetengebäude dienten. Es handelt sich um eine Straße mit einer relativ breiten Fahrbahn von ca. 6 m. Durch den Mitarbeiter-, Liefer- und Dienstverkehr der JVA ist diese Straße relativ stark befahren im Gegensatz zu vergleichbaren Straßen im umliegenden Wohngebiet. Die östlich und westlich angrenzende Wohnbebauung ist jeweils durch private Stichstraßen bzw. -wege erschlossen, die von der Theodor-Fliedner-Straße abgehen.

ÖPNV

An der nächstgelegenen Haltestelle Theodor-Fliedner-Straße, die ca. 150 m vom Geltungsbereich entfernt am Zwehrener Weg liegt verkehrt eine Buslinie. Die Linie 27 fährt zwischen Ihringshäuser Straße im Kasseler Norden über die Stadtteile Wolfsanger, Fasanenhof, Nord-Holland, Rothenditmold, Vorderer Westen und Wehlheiden bis zum Industriepark Waldau.

Die nächstgelegene Tram-Haltestelle ist am Auestadion ca. 1.100 m südöstlich. Hier verkehren mehrere Linien.

Ruhender Verkehr

Die Situation des ruhenden Verkehrs wird im Gebiet um den Geltungsbereich vor allem von der JVA bestimmt. Nördlich des Geltungsbereiches auf der anderen Seite der Theodor-Fliedner-Straße befindet sich ein Parkplatz für Bedienstete der JVA mit ca. 85 Stellplätzen. An der Südseite der JVA am Nordrand der Theodor-Fliedner-Straße befinden sich noch einmal ca. 60 Stellplätze. Lediglich in der östlichen Hälfte der Theodor-Fliedner-Straße, die Eigentum des Landes Hessen und damit des Trägers der JVA ist, kann auf der Nordseite am Straßenrand geparkt werden.

Im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung im Osten des Geltungsbereichs ist das Parken mit Stellplätzen, Garagen oder Carports auf den Grundstücken organisiert. Gleiches gilt für die denkmalgeschützte Siedlung im Westen, bei der zusätzlich in den privaten Wohnstraßen geparkt wird.

Fuß- und Radverkehr

Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr im Plangebiet sind grundsätzlich positiv zu bewerten, da es sich um eine Tempo 30-Zone in einem Wohngebiet handelt, in dem fast ausschließlich Ziel- und Quellverkehr vorkommt und der deshalb eine relativ geringe Verkehrsbelastung aufweist. Ein städtischer oder übergeordneter Radweg führt nicht in der direkten Umgebung entlang.

Die Theodor-Fliedner-Straße hat nur auf der Südseite einen begleitenden ca. 1,5 m breiten Fußweg, der von einem etwa 2 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt ist. Ansonsten ist die Theodor-Fliedner-Straße auch für den Fußgängerverkehr praktisch eine Sackgasse. Im Westen endet die Straße am Liefertor der JVA und im Süden enden die Straßen und Wege, die von der Theodor-Fliedner-Straße abgehen, an einer Ackerfläche. Am Südende des Zwehrener Wegs, der etwa 100 m östlich des Geltungsbereichs verläuft führt ein Fußweg in den Park Schönfeld.

3.3. Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich selbst war ursprünglich nicht an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die westlich an den Geltungsbereich angrenzende denkmalgeschützte Wohnsiedlung, die ehemals nur als Wohnhäuser für Bedienstete der JVA vorgesehen war, befand sich, wie die Theoder-Fliedner-Straße noch heute, im Eigentum des Landes Hessen und war teilweise an die Versorgung der JVA angeschlossen.

Für die Siedlung ist vom neuen Eigentümer mittlerweile ein eigener Entwässerungskanal gebaut worden, an den auch der Geltungsbereich angeschlossen werden kann. Hierzu musste sich der neue Eigentümer im Zuge des Erwerbs der Siedlung mit dem Geltungsbereich verpflichten. Der neue Kanal verläuft im südlichen Gehwegbereich der Theodor-Fliedner-Straße.

Ebenfalls im Bereich der Theodor-Fliedner-Straße verlaufen die Strom- und Gasversorgungsleitungen der Städtischen Werke, sowie die Telefonleitung. Südlich der Siedlung im nördlichen Randbereich der Ackerfläche wurden in Absprache mit den Städtischen Werken eine Wasser- und Fernwärmeleitung verlegt. Außerdem verläuft an dieser Stelle eine zweite Gasleitung.

Der Anschluss dieser für die Siedlungsentwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt an die übergeordneten Leitungen im Zwehrener Weg.

Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplans sind keine Leitungen (Niederspannung) für eine Stromversorgung vorhanden. Lediglich ein Mittelspannungskabel verläuft nördlich in der Theodor-Fliedner-Straße.

Laut Auskunft der Städtischen Werke sind zur Erschließung des Baugebietes mit Strom die Errichtung einer 10 kV-Transformatorstation sowie die Verlegung von neuen Leitungen in der Theodor-Fliedner-Straße notwendig.

3.4. Immissionen

Zur Lärmvorsorge gehört es, bei der Ausweisung neuer Baugebiete durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz). Als Zielwerte gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', z.B. für

Allgemeine Wohngebiete	55 db(A) tags / 45 db(A) bzw. 40 db(A) nachts
Mischgebiete	60 db(A) tags / 50 db(A) bzw. 45 db(A) nachts

(Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.)

Gerade hohe nächtliche Lärmbelastungen können zu gesundheitlichen Schäden führen und sind besonders zu beachten. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der vorhandenen / geplanten Wohnnutzung sowohl die Tag- wie auch die Nachtsituation für die Beurteilung relevant.

Im Entwurf des Lärmaktionsplans Hessen vom 13.07.2015 sind die das Plangebiet erschließende Theodor-Fliedner-Straße oder der ca. 100 m östlich verlaufende Zwehrener Weg nicht erfasst. Aufgrund ihres Charakters als Wohn- bzw. Wohnsammelstraßen ist nicht von einer Lärmbelastung auszugehen, die die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' überschreitet.

3.5. Natur und Umweltschutz

3.5.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Das Plangebiet liegt auf etwa 182 m ü. NHN. Das Grundstück ist maximal etwa 90 m lang und zwischen 25 m im Norden und bis zu 70 m im Süden breit. Es kann als annähernd eben bezeichnet werden. Dies wurde vermutlich durch eine Aufschüttung erreicht, da das westlich angrenzende Gelände eigentlich leicht nach Norden abschüssig ist. Durch diese Geländemodellierung ist nach Norden zur Theodor-Fliedner Straße eine fast 2 m hohe Böschung entstanden. Lediglich im Südosten fällt das Gelände etwa 1,5 m ab.

Geologie und Boden

Die bodengeologischen Voraussetzungen im Umfeld gemäß dem Bodenviewer Hessen des HLNUG (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie), die auf überwiegend lehmige tlw. lehmig-sandige Böden im Geltungsbereich schließen lassen, sind für die grundsätzliche Entscheidung, Wohngebäude im Geltungsbereich zu errichten, ohne besondere Bedeutung.

Die bodenmechanischen Eigenschaften des Grundstücks sind vorhabenbezogen durch entsprechende Baugrunduntersuchungen zu prüfen.
Das Plangebiet ist heute nur zu einem geringen Teil versiegelt. Es befinden sich 6 Gartenhütten und einige gepflasterte Wege im Geltungsbereich. Die anderen Grundstücksflächen sind als Gartenbereiche (überwiegend Rasen, tlw. Beete oder Grabeland) und damit als offene Vegetationsflächen einzustufen.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Geltungsbereich und seine Umgebung stark anthropogen überprägt sind und somit eine mittlere bis hohe Bedeutung und Funktion als Lebensraum oder Bestandteil des Naturhaushalts aufweisen. Da der Bereich des geplanten Bauvorhabens schon Jahrzehnte als Garten- und Freizeitfläche genutzt wurde, ist nicht von schädlichen Bodenveränderungen durch Schadstoffe oder Erosion auszugehen.

Wasser und Wasserhaushalt

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene ist der Schönfelder Bach, der ca. 250 m südlich in der Senke des Parks Schönfeld auf einer Höhe von ca. 167 m ü. NHN fließt. Mit oberflächennahem Grundwasser ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3', Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Beschränkungen für die Planungen ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb der Schutzzone B2 wären lediglich Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen (beispielsweise für Erdwärmenutzung), genehmigungspflichtig.

Lokales Klima

In der Themenkarte 'Klimaschutzflächen' zum Flächennutzungsplan (2009) wird die 'Klimaökologische Wertigkeit' der Flächen im Verbandsgebiet wiedergegeben. Der Park Schönfeld hat dabei für das Stadtklima (Kaltluftabfluss und Ventilationsfläche) eine sehr wesentliche Bedeutung.
Die Klimafunktionskarte 2009 zeigt den Geltungsbereich in einem Gebiet der Kategorie 4 'Überwärmungspotential - baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen'. Zu dieser Kategorie gehören auch die östlich, nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsflächen inklusive der JVA. Außerdem erstreckt sich diese Kategorie 4 auch auf einen Teil des angrenzenden Abschnitts der südlich gelegenen Ackerfläche. Lediglich die Südwestecke des Geltungsbereichs grenzt an die 'Kategorie 3 – Misch- und Übergangsklimate'. Die Grenze der Kaltabfluss- und Ventilationsfläche sowie Luftleitbahn des Park Schönfelds verläuft ca. 50 m südwestlich über die offene Ackerfläche, die zum Park Schönfeld hin abfällt.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 4:

- Auf benachbarte unbebaute Flächen achten (offene Verbindungen erhalten, Strömungsrichtungen beachten)
- Unter dieser Berücksichtigung sind Flächennutzungsänderungen und bauliche Entwicklungen möglich

Die stadtklimatischen Auswirkungen und Handlungsziele sind im weiteren Verfahren zu beachten.

Die Klimaprojektion für 2020 zeigt für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs, die Klimaprojektion 2030 für den gesamten Geltungsbereich die Kategorie 5 'Überwärmungsgebiet 1 – Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen'.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 5:

- Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden
- Im Freiraum Schatten fördern
- Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft beachten
- Bauliche Verdichtung bei Berücksichtigung dieser Vorgaben möglich

Es ist davon auszugehen, dass die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete bauliche Nachverdichtung aufgrund des geringen Umfang des Eingriffs und der städtebaulichen Einfügung in die umgebenden Bebauung keine wesentlichen stadtklimatischen Auswirkungen haben wird.

3.5.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume

Vegetation / Biotopstrukturen

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete wie auch Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) werden von der Planung nicht berührt.

Der folgenden Beschreibung der Biotopstrukturen liegt eine Bestandsaufnahme der Vegetations- und Habitatstrukturen zu Grunde. Die Beurteilung des besonderen Artenschutzes ist auf dieser Grundlage als Potentialanalyse erfolgt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass durch die Lage des Geltungsbereiches direkt am Rand des großen innerstädtischen Landschaftsraumes der Schönfeldbach-Aue mit dem Park Schönfeld, Kleingartenanlagen, Sportplätzen und Ackerflächen, für alle Umwelt- und Naturpotentiale, die der Geltungsbereich in kleinem Umfang hat, sehr umfangreiche Alternativ- und Ausweichflächen von überwiegend deutlich höherer Standortqualität zur Verfügung stehen. Dieser angrenzende Landschaftsraum weist eine Breite von ca. 150 m bis zu rund 400 m auf.

Bestandsplan (Stand Januar 2017)

Der Geltungsbereich besteht zum größten Teil aus ehemals überwiegend intensiv genutzten und gepflegten Mietergärten, die überwiegend als Zier- oder Freizeitgärten mit hohem Anteil an Rasenflächen, Sträuchern und einem geringem Anteil an Grabeland genutzt wurden. Die Gärten wurden in den letzten Jahren sichtbar weniger genutzt, einige scheinen brach zu liegen und zeigen dadurch in Teilbereichen Elemente des Anfangsstadiums einer Ruderalisierung auf. Neben ca. 50 Bäumen oder baumartigen Gehölzen befanden sich zahlreiche Strauch- und Heckenstrukturen im Geltungsbereich. Im Februar 2017 wurden diese bis auf 10 Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen, entfernt. Bei den nicht geschützten Bäumen handelte es sich überwiegend um kleine Obstbäume, die häufig Schädigungen oder Fehlwüchse aufwiesen, sowie um überwiegend kleine bis sehr kleine Laubbäume und einige Koniferen.

Insgesamt handelte es sich bei dem Bereich um ein hinsichtlich seines Biotopwerts durchaus als reich strukturiert zu bewertendes Gebiet.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches ist eine Wiesenbrachfläche.

Bei den 10 Bäumen auf dem Grundstück, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen und teilweise als erhaltenswert einzustufen sind, handelt es sich insbesondere um eine größere Eiche (Nr.8) sowie eine mittelgroße Eiche und eine Wildkirsche (Nr. 5 und 9). Von den Korkenzieher-Weiden sind die beiden nördlichen (Nr. 1 und 2) aufgrund von leichten Schädigungen und eingeschränkter Vitalität bedingt erhaltenswert. Gleiches gilt für die 3 Tannen (Nr. 6, 7 und 10).

Bestehender Garten mit Rasen, Beeten und Korkenzieher-Weide

Eiche (Nr. 8) und Strauchstrukturen

Fauna

Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Natura 2000-Gebiet und damit keiner der Kategorien von natürlichen Lebensräumen entsprechend Natura 2000 / FFH-Richtlinie - Anhang I zuzuordnen.

Es gibt darüber hinaus aber - auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - keine Erkenntnisse darüber, ob das Plangebiet wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder streng geschützten Arten oder Tieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten – abgesehen von europäischen Vogelarten (Gehölzbrütern) – als dauerhafter, für den Erhaltungszustand der Population lebenswichtigen, Lebensraum dient.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird geprüft (siehe Absatz § 44 (1) BNatSchG, streng geschützte Arten), ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG verletzt werden können, ob gegebenenfalls funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen sind und ob eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird.

Die zusammenhängenden Gehölzstrukturen, Grün- und sonstigen Freiflächen der teilweise geschützten Landschaftsteile in der näheren Umgebung weisen eine sehr differenzierte Struktur mit einem insgesamt vielfältigen Vegetationsbestand und teilweise hochwertigen Biotopfunktionen auf und bilden für Tiere eine eigenständige Qualität, die deutlich höher ist, als die der anthropogen überformten und bis vor ca. 2 Jahren fast vollständig und bis vor Kurzem teilweise intensiv gepflegten und genutzten Fläche des Geltungsbereichs. Die Beurteilung wird im Wesentlichen als Potenzial-Betrachtung unter Berücksichtigung der vorgefundenen standorttypologischen Voraussetzungen vorgenommen.

Deutlich attraktiver für zahlreiche Tiere sind die Flächen des Park Schönfelds 150 bis 200 m südlich und südwestlich. Sie weisen vor allem in den Randbereichen eine differenzierte Struktur mit einem insgesamt vielfältigen Gehölzbestand und zahlreichen Kleingewässern auf und bilden für viele Tiere daher eine besondere Qualität. Hier verläuft auch der Schönfelder Bach in Teilbereichen relativ naturnah.

Bezogen auf das Plangebiet kann als sicher angenommen werden, dass verschiedene euryöke bzw. ubiquitäre Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) die Fläche sowohl zur Nahrungssuche als auch teilweise zur Fortpflanzung nutzen.

Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen (keine Fließ- oder Oberflächengewässer) nicht zu erwarten.

§ 44 (1) BNatSchG (streng geschützte Arten)

Aufgrund der Standorteigenschaften und der vorliegenden Erkenntnisse ist auszuschließen, dass im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - die Fläche des Geltungsbereiches streng geschützten Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten – abgesehen von europäischen Vogelarten (Gehölzbrütern) – als Lebensraum dient.

Die örtlichen Gegebenheiten der Bestandsfläche bieten teilweise geeignete Lebensraumbedingungen für Fledermäuse (Ordnung Chiroptera: Fledertiere), die die Flächen als Tagesquartiere oder zur Nahrungssuche nutzen können. Nicht ausgebaute Dachgeschosse im dicht bebauten Wohngebiet in der Umgebung, insbesondere in den westlich angrenzenden denkmalgeschützten Gebäuden, bieten gerade Fledermäusen gute Quartiersmöglichkeiten. Die Hausgartenfläche des Geltungsbereichs eignet sich prinzipiell als Jagdrevier, doch sind vergleichbare Flächen im direkten Umfeld häufig gegeben. Eventuelle Vorkommen in der Umgebung werden durch das Vorhaben auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse nicht wesentlich beeinträchtigt.

Anthropogen geschaffene Strukturen, wie Treppen und Mauern sowie brachgefallene oder nur extensiv genutzte Flächen, sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die besonnten versiegelten Flächen (Treppen, Wege) könnten z. B. von Zauneidechsen (lacerta agilis, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) genutzt werden, wobei diese bis vor Kurzem noch regelmäßig begangen wurden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre möglicherweise vorhanden. Das Vorhandensein von Eidechsen im Plangebiet, insbesondere der geschützten Zauneidechsen ließ sich jedoch nicht bestätigen. Bei verschiedenen Bestandsaufnahmeterminen wurden keine Exemplare gesichtet.

Außerdem sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen, Bienen) zu nennen, die diese Fläche und seine Freiraumpotenziale nutzen. Für einige Vogelarten kann angenommen werden, dass das Plangebiet vor allem durch seinen Baum- und Strauchbestand einen Wert für die Fortpflanzung und für die Aufzucht hat und sich auch als Quartier für die Nahrungssuche eignet. Aufgrund der umfangreichen, unterschiedlich strukturierten Gehölzformationen sowie der mit einer Nichtnutzung verbundenen geringen Störfrequenz ist von einer grundsätzlichen Bedeutung des Gebiets als Habitat für Brutvögel auszugehen.

Sonstige *Arten*

Der Maulwurf gilt als besonders anpassungsfähige Art mit einer vergleichsweise großen Verbreitung, daher ist der Bestand insgesamt als nicht gefährdet eingestuft. Da jedoch die typischen Spuren (Maulwurfshügel) im Plangebiet nicht festgestellt werden konnten, kann die Anwesenheit von Maulwürfen (*Talpa europaea*, RL Deutschland, 'besonders geschützt' nach Bundesartenschutzverordnung 2005, Anlage 1) für den Geltungsbereich derzeit ausgeschlossen werden. Als weitere typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*) und Mäuse zu erwarten.

Das Vorkommen von 'Gasttieren', wie Waschbären (*Procyon lotor*) oder Marder (z.B. Steinmarder, *martes foin)* ist nicht unwahrscheinlich. Gleiches gilt auch für Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*), welche aufgrund des Baumbestands vor allem den nahegelegenen Park nutzen werden - doch auch hierfür wurden im Plangebiet keine konkreten Hinweise gefunden noch konnten sie direkt angetroffen werden.

Freiraum / Erholung

Das Plangebiet ist nicht öffentlich zugänglich und hat daher keinerlei Bedeutung als Freiraum für die Bevölkerung.

Kunstwerk '7000 Eichen'

Das Kunstwerk '7000 Eichen' ist von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen. Weder im Geltungsbereich noch in den umliegenden Straßenräumen befinden sich Bäume, die Teil des nach § 2 (1) HDSchG als Kultur- und Gartendenkmal unter Schutz gestellten Gesamtkunstwerks '7000 Eichen' sind, welches auf dem Documenta-Beitrag von Joseph Beuys (1982) gründet.

4. PLANUNGSZIELE UND KONZEPT

4.1. Allgemeines

Dem Bebauungsplan liegt ein in mehreren Vorgesprächen zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abgestimmtes baulich-städtebauliches Konzept zugrunde. Der entsprechende Vorhaben- und Erschließungsplan mit Flächenbilanz ist als Anlage angefügt.
Der Vorhabenträger beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Errichtung von 3 zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie einem zweigeschossigen Doppelhaus, die sich mit Typus und Kubatur in die umgebende Baustruktur einfügen.
Grundsätzlich ist der Standort aufgrund der attraktiven Lage zentral im Stadtgebiet Kassels, dabei angrenzend an einen großen, attraktiven, innerstädtischen Landschaftsraum, gut geeignet, um die Ansprüche der anvisierten Nutzergruppen an eine gute, senioren- und familiengerechte Wohnlage zu erfüllen. Dies gilt grundsätzlich für den Stadtteil Wehlheiden, der zahlreiche attraktive Wohnquartiere und somit das entsprechende Umfeld aufweist. Der anhaltend hohen Nachfrage nach diesen Wohnformen in Kassel soll hier durch das Vorhaben Rechnung getragen werden und als weiterer Baustein der Innenverdichtung dienen.

4.2. Städtebauliches Konzept

Durch das Vorhaben soll die vorhandene benachbarte Baustruktur städtebaulich angemessen ergänzt werden. Dies gilt nach Vorgabe der Denkmalpflege insbesondere mit Rücksicht auf die westlich angrenzenden denkmalgeschützten ehemaligen Bedienstetenwohnungen der JVA.

Dementsprechend werden zwei der vier geplanten Gebäude parallel zu den denkmalgeschützten Wohngebäuden in Nord-Süd-Richtung angeordnet . Das dritte und vierte geplante Gebäude ergänzen die Randbebauung zur Landschaft nach Süden an dieser Stelle entsprechend dem südlichsten Gebäude am Zwehrener Weg, das ebenfalls in Ost-West-Richtung ausgerichtet ist und bilden mit diesem einen städtebaulichen Abschluss zum Landschaftsraum.

Das nördlichste der geplanten Gebäude vermittelt zwischen den nordöstlich angrenzenden Doppelhäusern sowie den westlichen denkmalgeschützten Mehrfamilienhäusern. Dadurch treten die Neubauten von der Theodor-Fliedner-Straße zurück und erzeugen stadträumlich keine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Wohnanlage.

Die Gebäudeerschließung ist nach Osten bzw. Norden orientiert und gewährleistet dadurch die Anordnung der Freiflächen nach Westen und Süden. Dies sorgt zudem für einen möglichst großen Abstand zur denkmalgeschützten Anlage im Westen mittels einer zusammenhängenden Grünfläche.

Beurteilungskriterien auf der städtebaulichen Ebene sind insbesondere:

- die Verteilung der Baumassen auf dem Grundstück (entsprechend Vorgabe B-Plan oder abgeleitet aus der Umgebung, siehe oben)
- der Grad der Überbauung (insbesondere Versieglung durch Gebäude)
- die Gestaltung an der Theodor-Fliedner-Straße (Gebäudekörperstellung)
- die Verträglichkeit hinsichtlich der denkmalpflegerischen Belange (Berücksichtigung Ensemble)
- die Erschließung (Anordnung Grundstückszufahrt, Zuwegung Gebäude)
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Anordnung von Stellplätzen, Tiefgarage)
- die Gebäudeproportionen (Kubatur)
- die Anzahl der Wohneinheiten
- die Dachlandschaft (Satteldach)
- die Wohnqualität (auch Freiflächenqualität)

Hierbei wurden jeweils auch die Auswirkungen auf die direkte Nachbarschaft bewertet.

4.3. Bebauung

Sowohl bei den denkmalgeschützten Wohnhäusern westlich des Geltungsbereichs als auch bei der Bebauung östlich entlang des Zwehrener Wegs handelt es sich fast ausschließlich um zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Lediglich direkt nordöstlich grenzen 2 Doppelhäuser an, die erst in den letzten Jahren errichtet wurden.

Für die geplanten Mehrfamilienhäuser ist folglich grundsätzlich eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Diese darf durch ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss gemäß § 2 (4) Satz 4 HBO ergänzt werden. Zudem ist die Errichtung einer Tiefgarage unter den südlichen Gebäuden 21 und 22 mit Anschluss an Gebäude 20 vorgesehen (siehe Anhang B: Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die Neubebauung soll mit Satteldach errichtet werden. Dies ist die fast ausschließlich vorherrschende Bauweise im Umfeld, vor allem aber der westlich angrenzenden denkmalgeschützten Wohnanlage. Die Untere Denkmalschutzbehörde hält diese Dachform deshalb an dieser Stelle für unbedingt geboten. Die Neigung der Satteldächer orientiert sich an den westlich benachbarten Wohngebäuden des Denkmalensembles.

Die geplante Bebauung soll im Erdgeschoss barrierefrei hergestellt werden. Die Obergeschosse sollen ggf. teilweise als Maisonnetten mit dem Dachgeschoss zusammengeschaltet werden.

Energiekonzept

Durch entsprechende bauliche Maßnahmen soll gewährleistet werden, dass die neuen Wohngebäude die Vorgaben für den KfW 70-Standard erfüllen.

Ggf. sollen Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie auf den Dachflächen (Fotovoltaik, Solarthermie) installiert werden. Weiterhin erfolgt ein Anschluss an das Fernwärmenetz.

Im Übrigen müssen bei der Objektplanung die Einhaltung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (ENEV) und des EEWärmeG sichergestellt werden.

4.4. Flächenübersicht - Städtebauliche Kennziffern

Die städtebaulichen Kennziffern sind im Einzelnen dem Anhang B „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zu entnehmen.

Geltungsbereich	3.965 m²
Private Verkehrsfläche (festgesetzt)	320 m²
Wohnbauflächen (Bauland)	3.645 m²
Grundfläche zulässig (GR, Gebäude und Terrassen)	**1.000 m²**
Grundfläche Nebenanl. gem. § 19 (4) Satz 1 (festgesetzt)	60 m²
Zufahrten	345 m²
Stellplätze	132 m²
Gebäudezuwegung	143 m²
Tiefgarage ohne Überbauung durch Gebäude	223 m²
Fahrradabstellplätze	20 m²
Abfallbehälterplätze	7 m²
Grundfläche gesamt Planung (GR gesamt / Versiegelung) für GR 2	1.930 m²
Grundfläche nach § 19 (4) Satz 3: 100 % über zulässiger GR (1.000 m²)	***2.000 m²***
Grünfläche (Geltungsbereich abzgl. GR gesamt / Versiegelung)	2.035 m²
Grünfläche erforderlich nach Stellplatzverordnung (50 % vom Geltungsbereich)	***1.983 m²***
Geschossfläche (GF) zulässig (nur Vollgeschosse)	**2.000 m²**
max. Gebäudehöhe	**193,50 m ü. NHN (ca. 10,5 bis 11,5 m)**

4.5. Erschließung und Stellplätze

Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Theodor-Fliedner-Straße und wird durch diese erschlossen. Die Theodor-Fliedner-Straße ist eine Privatstraße des Landes Hessen, die ursprünglich lediglich zur Erschließung der JVA und der zugehörigen Bedienstetenwohnhäuser diente. Der Vorhabenträger hat eine Baulast vom Land Hessen zur Nutzung dieser Straße eingetragen bekommen. Die Erschließung des Geltungsbereichs über die Theodor-Fliedner-Straße ist vom Vorhabenträger mit dem Land Hessen als Eigentümer der Straße zusätzlich durch eine privatrechtliche vertragliche Sicherung zu gewährleisten, da für das Land Hessen in diesem Fall direkt das Hessische Justizministerium zuständig ist. Da grundbuchliche Dienstbarkeiten zu Lasten dieser Grundstücke immer vom Justizminister persönlich unterschrieben werden müssten, werden diese für Vorhaben in dieser Größenordnung vom Justizministerium nicht gewährt.

Um die vorgesehenen Wohngebäude und die zugehörigen Stellplätze im Geltungsbereich zu erschließen, muss ein privater Erschließungsweg auf dem Grundstück hergestellt werden. Die Erschließung der Grundstücke über die private Verkehrsfläche ist vom Vorhabenträger mit etwaigen späteren Einzeleigentümern von Wohneinheiten oder Gebäuden sicherzustellen, (z.B. durch Eintragung einer Baulast und Grunddienstbarkeit oder durch gemeinschaftliches Eigentum).

Die geplante Dimensionierung dieser Verkehrsfläche ist zur Befahrung durch ein Feuerwehrlöschfahrzeug ausreichend. Die Fahrbahn ist mindestens 3,8 m breit. Der Gehweg im Bereich der Zufahrt wird durchgehend weitergeführt.

Die Grundstückserschließung wird an der Ostseite des Grundstücks entlang geführt, um die Freiflächen der geplanten Gebäude auf deren Westseite anordnen zu können. Dadurch entsteht ein höherwertiger Grünraum zwischen den geplanten Gebäuden und der denkmalgeschützten Gesamtanlage westlich davon, der nicht von Erschließungsflächen und Stellplätzen zerschnitten wird.

Eine öffentliche Durchwegung des Grundstückes nach Süden soll nicht erfolgen, da eine bauliche Weiterentwicklung im Süden nicht sicher ist und die Freiflächenqualitäten des Grundstücks hierdurch unverhältnismäßig beeinträchtigt würden. Zudem bestehen an den Erschließungsstichen für die Grundstücke im Westen bereits gute Anschlussmöglichkeiten.

Die private Grundstückserschließung führt an der Einmündung in die Theodor-Fliedner-Straße an der Nordostecke des Geltungsbereichs einige Meter über die Fläche im Eigentum das Landes Hessen, da das Grundstück des Vorhabenträgers, das den Geltungsbereich bildet nur an der Nordwestecke auf einer Länge von knapp 4 m direkt an den Gehweg der Theodor-Fliedner-Straße grenzt. Zugunsten des Vorhabenträgers ist bereits eine Baulast zu Lasten des Landes Hessen für die gesamte Theodor-Fliedner-Straße eingetragen, zu deren Flurstück 392/49 der Zufahrtsbereich gehört.

Stellplätze

Der Stellplatznachweis und der Nachweis der Abstellplätze für Fahrräder der vorhandenen und der geplanten Bebauung im Geltungsbereich erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 27.05.2013 auf den jeweiligen Grundstücken.

Auf Grundlage der Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit 1 Kfz-Stellplatz und 2 Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen. Der Nachweis erfolgt im Geltungsbereich.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt für alle Grundstücke von dem neuen privaten Erschließungsweg aus.

Die Errichtung von Carports ist für die beiden Doppelhäuser im Norden zulässig. Garagen sollen generell nicht zugelassen werden mit Rücksicht auf die Lage des Gebietes an einem wichtigen städtischen Landschaftsraum und um die städtebauliche Struktur der neuen Bebauung an der Theodor-Fliedner-Straße, die auf die benachbarten Gebäude Bezug bzw. Rücksicht nimmt, nicht zu stören. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit dem benachbarten Denkmalensemble.

Das Doppelhaus weist die erforderlichen 2 Stellplätze in Carports nach. Die 18 nachzuweisenden Stellplätze für die drei Mehrfamilienhäuser werden in einer Tiefgarage untergebracht. Für Besucherparken sind weitere 5 oberirdische Stellplätze geplant, von denen einer behindertengerecht vorgesehen ist.

Die nach Stellplatzsatzung notwendigen 36 Fahrradabstellplätze für die Mehrfamilienhäuser (18 WE je 2 Stellplätze) werden in einem oder mehreren Abstellräumen in den Kellergeschossen untergebracht, die für die Mehrfamilienhäuser über die Tiefgarage zugänglich sind. Weitere 13 Fahrradabstellplätze, auch für Besucher, sind oberirdisch mit Metallbügeln vorgesehen. Die Einfamilienhäuser als Doppelhäuser bieten hinreichend Fläche für Fahrradabstellmöglichkeiten auf den zugeordneten privaten Freiflächen mit dem Carport-Bereich.

4.6. Technische Infrastruktur

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits ein teilweiser Ausbau der Ver- und Entsorgungsnetze durchgeführt, da die vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich der Theodor-Fliedner-Straße zur Versorgung der JVA und ursprünglich der denkmalgeschützten Wohnsiedlung dienten.

Alle erforderlichen Anschlüsse der technischen Infrastruktur sind im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auf den neuen Baugrundstücken erst herzustellen. Das gilt für sämtliche Hausanschlüsse zur Strom-

versorgung, zur Fernwärmeversorgung, zur Wasserversorgung und Entwässerung (Kanal) wie auch für die Telekommunikationsleitungen.

An den neu gebauten Entwässerungskanal im südlichen Gehwegbereich der Theodor-Fliedner-Straße soll auch der Geltungsbereich angeschlossen werden.

Die Versorgung mit Wasser und Fernwärme erfolgt über die Leitungen, die südlich der Siedlung im nördlichen Randbereich der Ackerfläche verlaufen.

Für die Leitungsführungen der Anschlüsse an die Wasser- und Fernwärmeleitungen von Süden sind für das Baugenehmigungsverfahren öffentlich-rechtliche Regelungen mit dem Land Hessen als Grundstückseigentümerin notwendig (Baulasten) sowie die Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch des Vorhabengrundstücks Flurstück 49/52, Flur 8 sowie der Leitungsgrundstücke im Eigentum des Landes Hessen (16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9). Für die letztgenannten Flurstücke ist lediglich die Regelung über einen Gestattungsvertrag möglich, da für das Land Hessen in diesem Fall direkt das Hessische Justizministerium zuständig ist. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplans sind keine Leitungen (Niederspannung) für eine Stromversorgung vorhanden. Lediglich ein Mittelspannungskabel verläuft nördlich in der Theodor-Fliedner-Straße.

Laut Auskunft der Städtischen Werke sind zur Erschließung des Baugebietes mit Strom die Errichtung einer 10 kV-Transformatorstation sowie die Verlegung von neuen Leitungen in der Theodor-Fliedner-Straße notwendig. Es bedarf einer Genehmigung seitens des Eigentümers (Land Hessen) für die Leitungstrasse sowie einer rechtlichen Sicherung. Die Errichtung einer solchen Anlage für die benachbarte denkmalgeschützte Siedlung ist bereits geplant. Die Umsetzung soll mit dem Vorhabenträger abgestimmt werden.

Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger für die entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherung der Verlegung von Leitungen in der Theodor-Fliedner-Straße durch Eintragung einer Baulast zu Lasten der Vorhabengrundstücke Flurstücke 49/50, 49/51 und 49/52, Flur 8 (je nach Leitungsverlauf) und der Flurstücke 392/49, Flur 8 oder 16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9 (je nach Leitungsverlauf) zu sorgen sowie für eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Städtischen Werke durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf den Flurstücken 49/50, 49/51 und 49/52, Flur 8 (je nach Leitungsverlauf) und für eine vertragliche Sicherung zu Gunsten der Städtischen Werke durch einen Gestattungsvertrag mit dem Eigentümer der Flurstücke 392/49, Flur 8 oder 16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9 (je nach Leitungsverlauf). Für die letztgenannten Flurstücke ist wiederum lediglich ein Gestattungsvertrag möglich, da für das Land Hessen in diesem Fall direkt das Hessische Justizministerium zuständig ist. Da grundbuchliche Dienstbarkeiten zu Lasten dieser Grundstücke immer vom Justizminister persönlich unterschrieben werden müssten, werden diese für Vorhaben in dieser Größenordnung vom Justizministerium nicht gewährt.

Die in der Theodor-Fliedner-Straße vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage ist Privateigentum des Landes Hessen und wird nicht durch die Städtische Werke Netz + Service betrieben. Die Versetzung einer Straßenlaterne im Bereich der geplanten Zufahrt ist vom Vorhabenträger mit dem Land Hessen zu organisieren.

Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungsgespräche mit allen Erschließungsträgern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb der zur Verfügung stehenden Flächen unter Berücksichtigung der zukünftigen Grundstückszuschnitte festzulegen.

In dem für die Versorgungsleitungen vorgesehenen Bereich sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Feuerwehr

Die Dimensionierung der Erschließung und der Gebäude in maximal zweigeschossiger Bauweise sowie die Grundstückszuschnitte und die Lage der Baufenster ermöglichen die Einhaltung der Anforderungen zur Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen gemäß DIN 14090. Es entstehen zwar keine Brüstungshöhen über

8 m, jedoch liegen die Gebäude weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Daher ist eine Feuerwehrzufahrt notwendig. Die Befahrbarkeit der geplanten Erschließungsfläche mit dem maßgeblichen Bemessungsfahrzeug wurde anhand der entsprechenden Schleppkurven überprüft. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können.
Zu beachten ist, dass die Hausnummern an allen Gebäuden dauerhaft gut zu erkennen sind, um den Feuerwehr-Einsatzkräften und dem Rettungsdienst das Auffinden im Notfall zu erleichtern. Zur schnellen Orientierung der Einsatzkräfte ist die Grundstückszufahrt dauerhaft und gut sichtbar mit einem Straßennamenschild zu kennzeichnen, das zusätzlich mit den Hausnummern der von dort aus zu erreichenden Gebäude zu versehen ist.

Einrichtungen für die Feuerwehr, wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen gibt es im Geltungsbereich bisher nicht. Sollten diese erforderlich werden, sind sie gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen, d.h. sie müssen vor allem dauerhaft gut sichtbar sein und sind ständig von Bewuchs freizuhalten. Die Wasserleitung in der Theodor-Fliedner-Straße wird für die JVA auch als Objektschutzleitung genutzt. Die Mitnutzung ist mit der JVA zu klären. Ggf. muss ein neuer Hydrant vorgesehen werden. Eine Anbindung an die Wasserleitung im Süden im Bereich der Ackerfläche ist zu diesem Zweck möglich.

Die erforderliche Löschwassermenge 800l/min (einfache Löschwassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden können. Dies kann durch die im Wasserversorgungsnetz bereitstehende Wassermenge sichergestellt werden.

Stadtreiniger

Die Abfallbehälter werden im Bereich der Hauseingänge untergebracht. Die Zufahrt ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug mit maximal zweimaligem Rückstoßen prinzipiell ausreichend dimensioniert. Dies wurde mittels Schleppkurvennachweis geprüft. Das Wenden dieses Fahrzeugs auf der privaten Verkehrsfläche mit maximal zweimaligem Rückstoßen ist gemäß der BGI 5104 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ prinzipiell im Ausnahmefall zulässig. Diese Ausnahme gilt jedoch eigentlich nur, wenn im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans die Errichtung ausreichend dimensionierter Wendeplätze aufgrund der Topographie oder bestehender Bebauung nicht möglich ist.
Da die für die sichere und problemlose Befahrung durch ein 3-Achs-Müllfahrzeug notwendige Verkehrsfläche die Konzeption eines hochwertigen Wohnstandorts am Landschaftsraum mit hohem Grünanteil und geringem Versiegelungsgrad und damit die Wohn- und Nutzungsqualität zu stark beeinträchtigen würde und zu einer unverhältnismäßigen Flächenversiegelung führen würde, wurde der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan zur Einrichtung eines Abfallsammel- bzw. abholplatzes im Einmündungsbereich der zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsfläche von der Theodor-Fliedner-Straße verpflichtet, der den Anforderungen der Abfallwirtschafts- und –Gebührensatzung der Stadt Kassel entspricht (u. a. max. 15 m entfernt von der Verkehrsfläche der Theodor-Fliedner-Straße).

4.7. Immissionen

Es gehört zur Lärmvorsorge, bei der Ausweisung neuer Baugebiete an bestehenden Straßen durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz).

Keine der umgebenden Straßen ist im Entwurf des Lärmaktionsplans Hessen vom 13.07.2015 als Lärmkonfliktpunkt erfasst. Lediglich durch die benachbarte JVA ist von einem für ein solches Wohngebiet überdurchschnittlichen Verkehrsaufkommen durch Mitarbeiter- und Anlieferverkehr und somit

von einem geringen zusätzlichen Störungsgrad auszugehen. Die späteren Bewohner haben dies im Rahmen des Zulässigen hinzunehmen.

Für die Gebäudeanordnung gibt es aufgrund des Zuschnitts des Geltungsbereichs und der zu berücksichtigenden städtebaulichen Struktur der Umgebung kaum Optimierungsspielraum.

Weiterhin wird empfohlen bei der Planung und Umsetzung der Grundrissgestaltung eine Orientierung der empfindlicheren Nutzungen (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Seiten zu berücksichtigen.

4.8. Freiflächen und Bepflanzung

Aufgrund der angrenzenden historischen denkmalgeschützten Gesamtanlage, der Lage des Gebietes an einem wichtigen Landsschaftsraum und den Eingriffen in Vegetation und Naturhaushalt, die mit dem Vorhaben verbunden sind, sollen gewisse Standards für die Freiflächengestaltung und –bepflanzung eingehalten werden.

Der vorhandene Baumbestand innerhalb des B-Plangebietes wurde für die Umsetzung der geplanten Bebauung weitgehend entfernt. Die noch vorhandenen, unter dem Schutz der Baumschutzsatzung stehenden, Bäume sollen, soweit möglich und umsetzbar, erhalten werden.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes werden innerhalb des Geltungsbereiches Pflanzmaßnahmen und Vorgaben für die Gestaltung festgesetzt.

Hierzu werden Pflanzbindungen und ergänzende Bepflanzungen für einen Streifen am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen. Dieser ca. 1 bis 1,5 m breite zu bepflanzende Grünstreifen dient als Sichtschutz für das angrenzende Grundstück. Hierbei sollen aus naturschutzfachlicher Sicht standortgerechte Arten verwendet werden.

Als landschaftsgerechte Einfriedungen sind v. a. Zäune mit senkrechter Gliederung und geschnittene Laubgehölzhecken vorgesehen.

Die geplante Nachverdichtung wird zu einer signifikanten Erhöhung des Versiegelungsgrades mit den einhergehenden Nachteilen für die Schutzgüter Boden, Fauna und Flora, Klima und Luft führen. Daher wird Wert auf eine – auch im Sinne des Natur- und Umweltschutzes – sinnvolle Ausgestaltung der unbefestigten Freiflächen gelegt.

Wichtige Aspekte hierbei sind:

- die Schaffung zusammenhängender Flächen im Hinblick auf ein vernetztes System,
- die standortgerechte Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken,
- die Herstellung 'grüner Einfriedungen' durch Pflanzung von Laubgehölzhecken an einigen Grundstücksgrenzen,
- Der Erhalt und die Schaffung von Vegetationsflächen,
- die Vermeidung von "Kies- und Schotterbeeten“.

Die geplante Freiflächengestaltung berücksichtigt die nachfolgenden Ziele bezogen auf verschiedene Schutzgüter, der naturschutzfachliche Wert ist hier insgesamt nur von untergeordneter Bedeutung.

Boden

Die Flächenversiegelung soll durch die Reduzierung der Verkehrsflächen sowie die weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Materialien minimiert werden, damit Niederschlagswasser versickern kann.

Wasser

Der Oberflächenwasserabfluss in die Kanalisation ist zu minimieren. Die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge soll einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss unterstützen und die Grundwasserneubildungsrate fördern.

Klima

Die Aufteilung der Baumasse in mehrere Baukörper und die Orientierung der städtebaulichen Struktur an der benachbarten Bebauung verringert die Barrierewirkung einer Neubebauung und erhält Durchströmungsmöglichkeiten.

Für die Entwicklung eines gesunden Kleinklimas sind außerdem möglichst große Anteile klimaaktiver Flächen zu schaffen. Das kann grundsätzlich durch geringen Versiegelungsgrad und hohen Vegetationsanteil erreicht werden.

Vegetation

Grundsätzlich wird angestrebt einen möglichst großen Anteil der Bäume die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen zu erhalten. Von den insgesamt 50 Bäumen im Geltungsbereich sollen maximal 44 gefällt werden. Es handelt sich bei diesen jedoch fast ausschließlich um Obstbäume, Nadelbäume, Bäume 3. Ordnung oder solche von kleinem sowie gestörtem Wuchs. Von den 10 bestehenden Bäumen, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen sollen 6 erhalten werden.

Geplant ist der Erhalt bzw. die Pflanzung von insgesamt 19 Bäumen, von denen ein Anteil Bäume 1. und 2. Ordnung sein sollen, um einen qualitativen Ausgleich für die Flächenversiegelung zu schaffen. Außerdem ist die zusätzliche Pflanzung einer standortgerechten Laubgehölzhecke am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches sowie die Pflanzung von mindestens 30 standortgerechten Sträuchern vorgesehen.

Grundsätzlich ist bei zukünftigen Pflanzungen heimischen vor allem aber standortgerechten Arten (entsprechend der nachfolgenden Liste) der Vorzug zu geben.

Zudem ist die jeweils angegebene Mindestqualität zu berücksichtigen, um möglichst kurzfristig bereits einen umweltnützlichen Effekt durch die Bepflanzung zu erreichen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Neupflanzungen vorgesehenen Gehölze. Diese sind klimawandelgerecht ausgewählt (winterhart und trockenresistent).

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Celtis caucasica	Kaukasischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia mandshurica	Mandschurische Linde
Ulmus pumila	Sibirische Ulme

Bäume 3. Ordnung

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crategus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus padus	Traubenkirsche

Mindestqualität: Hochstamm,3xv STU 16-18cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: wie vor

Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhorthensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

Fauna

Für den Gebäudebrüter- und Fledermausschutz wird die Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Kästen für Fledermausquartiere vorgesehen, um einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der entsprechenden Arten zu leisten sowie als Ersatz für die verlorenen Gehölzstrukturen.

Landschaftsbild, städtebauliches Erscheinungsbild

Die geplante Bebauung soll sowohl die benachbarte denkmalgeschützte Gesamtanlage als auch die Lage an einem wichtigen innerstädtischen Landschaftsraum berücksichtigen. Dies wird durch die Orientierung an der vorhandenen aufgelockerten städtebaulichen Struktur gewährleistet. Zudem haben die geplanten Gebäude eine sehr ähnliche Kubatur wie die benachbarten Gebäude der Denkmal-Gesamtanlage. Formen der modernen Architektursprache müssen dabei aber nicht zwangsläufig ein Hindernis darstellen.

Bei den Einfriedungen soll durch einen vorgegebenen Gestaltungskatalog (Holzstaketenzäune, Hecken - vorzugsweise Hainbuche oder Feld-Ahorn, in Teilabschnitten auch Mauern) erreicht werden, dass sich das Vorhaben besser einfügt.

Darüber hinaus sollen auch die sonstigen Freiraumelemente Rücksicht auf die Lage am Landschaftsraum nehmen, etwa durch einen hohen Vegetationsanteil, standortgerechte Bepflanzung und durchlässige Oberflächenbefestigungen.

Weitere oder gänzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung sind in dem räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht vorgesehen. Die geplante Gestaltung der Außenanlagen trägt damit zur Kompensation des Verlustes der zusammenhängenden Gartenflächen bei und berücksichtigt die standortbedingten Potenziale. Sie widerspricht den Vorgaben übergeordneter Zielvorstellungen für den bebauten Siedlungsbereich nicht.

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der zuvor beschriebenen Ziele für die Umsetzung eines Wohnungsbauvorhabens und stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher. Grundlage für die rechtsverbindlichen Festlegungen ist das mit der Stadt Kassel abgestimmte bauliche Konzept des Vorhabenträgers. Die entsprechenden Vorhaben- und Erschließungspläne mit Flächenbilanz sind als Anhang angefügt.
Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB vorgenommen.

Darüber wird der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Projekts enthalten (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum, Pflanzmaßnahmen).

5.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 49/50, 49/51 und 49/52, Flur 8 mit 3.920 m² im Eigentum des Vorhabenträgers sowie einem Stück der Parzelle 392/49 mit 45 m², das zur Straßenparzelle gehört, aber einen Teil der Böschung und Einfriedung des Grundstücks umfasst. Es befindet sich im Eigentum des Landes Hessen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches beschränkt sich damit auf das zu bebauende Grundstück mit notwendiger Erschließung. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 3.965 m².

Die Verkehrsanbindung und die Erschließung hinsichtlich Ver- und Entsorgung sind über die Theodor-Fliedner-Straße bzw. den ‚Zwehrener Weg' gesichert.

Die Abgrenzung ermöglicht es, die für die geplante Bebauung notwendigen und aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Aspekte planungsrechtlich zu regeln.

Eine zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung wird nicht gesehen.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Das Kernziel des Bebauungsplanes ist die Herstellung von entsprechendem Planungsrecht für die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben.

Diesem Ziel folgend ist im gesamten Plangebiet ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig.

Die Voraussetzungen sprechen für eine solche Wohnnutzung. Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Siedlungsbereich von Wehlheiden und ist als städtebaulich integrierter Standort zu bezeichnen. Es ist für alle Verkehrsarten gut erreichbar und an alle technischen Infrastruktursysteme angebunden.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die Umgebung ein. Das Plangebiet ist umschlossen von Flächen, die im Sinne der BauNVO als Reine oder Allgemeine Wohngebiete zu bewerten wären. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) sind sie als Wohnbauflächen festgelegt.

Die planungsrechtliche Festlegung nach einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung BauNVO ist im vorliegenden Fall (vorhabenbezogener Bebauungsplan) nicht erforderlich. In der als Wohnbaufläche festgesetzten Fläche sind neben der Wohnnutzung andere Nutzungen unzulässig, da grundsätzlich anzunehmen ist, dass sie aufgrund ihrer Maßstäblichkeit (Kubatur der Gebäude bzw. Flächenanspruch) oder ihres Störungsgrades (Verkehrslärm, Lichtverschmutzung, Geruchsbelästigung) regel-

mäßig nicht in das Erscheinungsbild und den Charakter der durch Wohnnutzung geprägten Umgebung passen.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere Parameter bestimmt:

- Die Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze,
- die Grundfläche GR und die Geschossfläche GF in Bezug auf den Geltungsbereich, sowie
- die Höhenfestsetzungen (als Oberkante bzw. Firsthöhe FH), bezogen auf m ü. NHN,
- die Dachneigung.

Als Maße der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

	Vollge-schosse	**GR**	**GF**	**Oberkante OK/ Firsthöhe FH**
Geltungsbereich	II	1.000	2.000	**OK/FH** **A:** 192,5 m ü. NHN **B,C,D:** 193,5 m ü. NHN

Die angegebenen NHN-Höhen entsprechen Firsthöhen (FH) von ca. 10,5 bis max. ca. 11,5 m über Geländeoberkante (GOK) nach Geländemodellierung.

Bei der Bestimmung des zulässigen Höchstmaßes der baulichen Nutzung ist die vorhandene Bebauung und Nutzung der unmittelbaren Umgebung berücksichtigt worden. Der Umfang der Überbaubarkeit wird durch den Zuschnitt des Grundstücks zusätzlich beschränkt.

Mit den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche städtebauliche Dichte in der Summe erzielt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich auf GR 1.000 und eine GF von 2.000 begrenzt. Es ist damit unabhängig von der Bezugsfläche zu ermitteln.

Die Festsetzung von GR und GF als absolute Zahlen bewirkt eine höhere Planungssicherheit im vorhabenbezogenen Verfahren, etwa für den Fall, dass sich aus der Beteiligung der Behörden oder der Öffentlichkeit Änderungen von Parametern ergeben, die die Berechnung der GRZ oder GFZ beeinflussen, wie z. B. die Festsetzung oder auch nur geringfügige Zuschnittsänderung von Verkehrs- oder Grünflächen im Grundstücksbereich. Dies könnte dann unter Umständen umfangreiche und aufwendige Anpassungen oder Änderungen der Vorhabenpläne in fortgeschrittenen Verfahrensstadien zur Folge haben, die städtebaulich regelmäßig nicht gerechtfertigt und verhältnismäßig wären.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit) nimmt die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung auf und richtet sich nach der vorliegenden Gebäudeplanung.

Bei der Grundfläche ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche mit Terrassen (GR 1) und anderen versiegelten Flächen (GR 2). Zur Ermittlung der Gesamt-Grundfläche (GR 2) sind entsprechend § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (auch unterirdische Tga) und
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mitzurechnen.

Die GR 2 darf die GR 1 gemäß § 19 (4) BauNVO um 50 % überschreiten. Im vorliegenden Fall wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung um 100 % zugelassen. Die Gesamtgrundflächenzahl beträgt danach 0,49 bezogen auf das gesamte Grundstück (bzw. 0,53 bezogen auf die Wohnbaufläche) und bleibt deutlich unter der in diesem Zusammenhang höchstzulässigen GRZ von 0,8.

Diese Überschreitung wird hier für angemessen gehalten, da die notwendige Erschließung des Grundstücks soweit wie möglich und angemessen minimiert wurde bei Herstellung der städtbaulich für notwendig erachteten Stellplätze. Ein großer Teil der Überschreitung ergibt sich zum Einen aus der relativ großen notwendigen privaten Zufahrt in das von der Theodor-Fliedner-Straße aus sehr tiefe Grundstück und zum Anderen aus den großflächigen Hauszuwegungen, die vor allem durch die geplanten behindertengerechten Rampen entstehen. Diese Rampen wiederum sind notwendig, da die Zufahrt vor den Gebäuden etwa einen halben Meter abgesenkt wird, um die Errichtung einer Tiefgarage zu ermöglichen ohne die kompakte Anordnung der Gebäude und der Zufahrt zu Lasten der Freiflächen aufzugeben. Durch die Tiefgarage selbst werden zudem oberirdische Stellplätze zu Gunsten weiterer Freiflächen eingespart.

Höhe der Gebäude

Die festgesetzten Höhen nehmen Bezug auf die vorhandene Gebäudekubatur im nahen Umfeld und definieren den städtebaulichen Rahmen für die Höhenentwicklung der neuen Bebauung. Die Höhe der Gebäude wird auf eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Diese darf durch ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss gemäß § 2 (4) Satz 4 HBO ergänzt werden.

Zudem wird eine maximale Gebäudehöhe als Oberkante bzw. Firsthöhe der Satteldächer in m ü. NHN vorgeschrieben, die sich an der Kubatur der benachbarten Gebäude des Denkmalensembles orientiert.

Von der Festsetzung einer Traufhöhe wird aufgrund der spezifischen Kubatur der beiden südlichen geplanten Baukörper verzichtet. Diese sehen eine von der Außenwand zurücktretende Traufe vor, um eine großzügige Dachterrasse nach Süden in die freie Landschaft zu ermöglichen und die Wohnqualität der Gebäude deutlich zu erhöhen.

Die Sicherstellung einer angemessenen Gebäudehöhe auch im Bereich der Traufe wird durch die Festsetzung einer Dachneigung gemäß § 81 (1) Satz 1 HBO von 30° bis 35° in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe sichergestellt. Diese Dachneigung orientiert sich an der westlich benachbarten denkmalgeschützten Bebauung. Diese weist einen relativ hohen Kniestock und eine relativ flache Dachneigung von ca. 30° auf.

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche (Baufenster) wird die neu geplante bauliche Entwicklung für die vier Wohngebäude abgebildet und mit nur geringem Spielraum entsprechend planungsrechtlich berücksichtigt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone nach Westen bis zu 2 m wird für die beiden nördlichen Baukörper zugelassen, um für die vorgesehene hohe Wohnqualität an diesem hochwertigen Standort entsprechende Balkone an dieser Stelle zu ermöglichen, ohne eine Vergrößerung des Baufensters weiter nach Westen vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen - hiervon unabhängig - uneingeschränkt einzuhalten sind.

5.5. Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze

Sonstige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie z. B. Schuppen oder auch feste Pavillions sollen nur eingeschränkt zugelassen werden mit einer maximalen Grundfläche von einzeln jeweils 10 m² und einer Gesamtfläche von 60 m² im Geltungsbereich. Zudem sollen diese Nebenanlagen eine maximale Gebäudehöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Mit der Begrenzung der Bebaubarkeit hinsichtlich untergeordneter baulicher Anlagen soll der besonderen Lage an einem hochwertigen innerstädtischen Landschaftsraum und der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Denkmalensemble Rechnung getragen werden.

Aus diesem Grund sind auch keine oberirdischen Garagen, sondern lediglich Carports für das geplante nördliche Doppelhaus sowie oberirdische Stellplätze und eine Tiefgarage zulässig. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass - auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO – Stellplätze, auch in Tiefgaragen, nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind.

Im Übrigen sind bei der Errichtung der Stellplätze die Gestaltungsvorschriften nach HBO und die Vorgaben der Stellplatzsatzung zu beachten.

5.6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der neuen Bauflächen soll von der nördlich verlaufenden Theodor-Fliedner-Straße erfolgen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung – hier insbesondere der verkehrstechnischen Voraussetzungen - und unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange erscheint es zwingend, die Erschließung der Baufelder mittels einer privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: 'Wohnweg' festzusetzen. Neben der verkehrlichen Funktion ist der festgesetzte Wohnweg auch erforderlich um technische Versorgungsinfrastruktur aufzunehmen. Die festgesetzte Mindestbreite von 3,80 m ist durchgängig herzustellen, damit auch Notverkehre (z.B. Krankenwagen) sowie Müllabfuhr und Feuerwehr auf das Grundstück und bis an die hinteren Gebäude fahren können.

Bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass von allen unterirdischen Leitungen Schutzabstände einzuhalten sind. Die genaue Lage der Leitungen und gegebenenfalls Pflanzmaßnahmen sind daher mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

5.7. Grünordnung

Weil der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' aufgestellt wird, unterliegen Eingriffe nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht der Ausgleichspflicht, da sie im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder als zulässig gelten. Entsprechend entfällt eine Kompensationspflicht.

Die geplante Bebauung löst nach derzeitigem Erkenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht aus. Der Bebauungsplan fixiert durch seine Festsetzungen eine der Umgebung in Art und Maß angepasste Bebaubarkeit.

Weiterhin wird zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes und aufgrund der Lage des Baugebietes an einem hochwertigen innerstädtischen Landschaftsraum innerhalb des Geltungsbereiches ein Mindestmaß an Gehölzpflanzung (Bäume und Sträucher) festgesetzt.

Vegetation

Um die durch die Baumaßnahme verursachte Reduzierung von Freifläche auszugleichen, wird eine verbindliche Anzahl und Qualität von neu anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Neuanpflanzungen sind im Zusammenhang mit der Nachverdichtung zu sehen.

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Bepflanzung mit einer standortgerechten geschlossenen Strauchhecke vorzunehmen. Hierdurch soll ein Sichtschutz und ein gewisser Immissionsschutz für die angrenzenden Grundstücke sichergestellt werden. Zusätzlich sind mindestens 30 standortgerechte Sträucher oder Heckenpflanzen (Laubgehölze) – entsprechend der Artenliste in Kapitel 4.8 - zu pflanzen.

Weiterhin sind innerhalb des Geltungsbereiches neben den 9 zeichnerisch festgesetzten Bäumen (6 erhaltene, 3 Neupflanzungen), weitere 10 standortgerechte, einheimische Laubbäume – entsprechend der Artenliste in Kapitel 4.8 - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese zu pflanzenden Bäume sollen die voraussichtlich zu fällenden 4 Bestandsbäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen im Geltungsbereich ersetzen und einen zumindest teilweisen Ausgleich für den Verlust von 40 weiteren nicht geschützten Gehölzen und anderen Vegetationsflächen schaffen. Ein Anteil der zu pflanzenden Bäume wird als 1. sowie 2. Ordnung festgesetzt, um einen qualitativen Ausgleich für die Flächenversiegelung zu schaffen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs werden zwei weitere Bäume 1. Ordnung als Neupflanzung festgesetzt. Dies erfolgt als Ersatzmaßnahme für die Fällung der Eiche Nr 8, die zu nah am südlichen Baufenster steht, um sie bei Umsetzung des Bauvorhabens zu erhalten. In Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt sollen als Ersatzmaßnahme eine Traubeneiche sowie eine Winterlinde gepflanzt werden.

Eine größere Anzahl an Bepflanzungen erscheint in Abwägung mit den Anforderungen an wohnraumbezogene Freiraumqualitäten, die auch Fernblicke und Rasenflächen für bestimmte Freizeitaktivitäten verlangen, nicht angemessen.

6 erhaltenswerte Bäume werden bei der Umsetzung der Planung zeichnerisch festgesetzt werden. Drei Korkenzieher-Weiden (Nr. 1, 2, 3 im Bestandsplan in Kap. 3.5.2), zwei Wildkirschen (Nr. 4 und 9) sowie eine Eiche (Nr. 5).

Der Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Eiche (Nr. 5) und der Wildkirsche (Nr. 4) im Osten des Grundstücks im Bereich der geplanten Stellplätze ist aufgrund der Nähe zu den Stellplätzen im Zuge der Planung einer platzsparenden Zufahrt zur Tiefgarage durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen. Diese soll auch den Erhalt der anderen zeichnerisch festgesetzten Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen und Maßnahmen während der Bauzeit überwachen und begleiten.

Textliche Festsetzungen zur Sicherstellung entsprechender Schutzmaßnahmen während der Bauphase sowie für den gleichwertigen Ersatz bei Abgang festgesetzter Bäume werden aufgenommen.

Die Pflanzenliste enthält ausschließlich standortgerechte Gehölze, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden. Die aufgeführten Gehölze entsprechen einer dem Standort angepassten Vegetation und sind daher weniger krankheitsanfällig und pflegebedürftig sowie trockenresistent und winterhart und somit klimafest. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt. Hierzu wird auf die Artenliste in Kap. 4.8 und Festsetzung 6.5 verwiesen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die neuen Gehölze in wachsendem Umfang zur Verbesserung der Lebensbedingungen von Mensch und Tier beitragen.

Mit der vorgegebenen Qualität der verwendeten Pflanzen soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen. Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Darüber hinaus sollte ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen eingehalten werden, um eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches zu ermöglichen. Gleiches gilt umgekehrt für die Neuverlegung von Leitungen im Bereich bestehender festgesetzter Gehölze.

Fauna

Für den Gebäudebrüter- und Fledermausschutz wird die Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Kästen für Fledermausquartiere als Maßnahme zum Naturschutz festgesetzt, um einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der entsprechenden Arten zu leisten sowie als Ersatz für die verlorenen Gehölzstrukturen.

5.8. Bauordnungsrechtliche Vorgaben für die Gestaltung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen als gestalterische Bauvorschriften auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Wohngebäude – insbesondere der Dachlandschaft - auch im Hinblick auf denkmalpflegerische Aspekte (§ 81 (1) Nr. 1 und Nr. 2 HBO), die Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO), die Gestaltung von Stellplätzen (§ 81 (1) Nr. 4 HBO) sowie die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

Dächer, Dachlandschaft

Eine Neubebauung soll ausschließlich mit Satteldach zulässig sein. Dies ist die fast ausschließlich vorherrschende Dachform im Umfeld und insbesondere der westlich angrenzenden denkmalgeschützten Wohnanlage. Die Untere Denkmalschutzbehörde hält diese Dachform und damit eine Anpassung an das Denkmalensemble an dieser Stelle für unbedingt geboten, um negative Auswirkungen auf die Gesamtwirkung des Denkmalensembles zu minimieren. Die Neigung der Satteldächer orientiert sich hierbei ebenfalls an den westlich benachbarten Wohngebäuden des Denkmalensembles. Diese weist einen relativ hohen Kniestock und eine relativ flache Dachneigung von ca. 30° auf.

Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen sollen ausgeschlossen werden. Beispiele an anderer Stelle zeigen, dass glänzende Dächer das Erscheinungsbild unerwünscht stark negativ beeinträchtigen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Fotovoltaik-Anlagen. Aus planungsrechtlicher Sicht sind bei der Gestaltung der Dachlandschaft auch die Voraussetzungen für Anlagen zu schaffen, die eine nachhaltige Energieversorgung (Fotovoltaik / Solarthermie) ermöglichen, wenn dies aus gestalterischen Gründen vertretbar erscheint. Weil eine Begrenzung der Flächengrößen oft im Widerspruch zu einer wirtschaftlichen Lösung steht, wird hierauf verzichtet. Die allgemeine Akzeptanz von Anlagen hat sich zudem stetig vergrößert. Die Anlagen selber werden zunehmend mit einer wachsenden Gestaltungsvielfalt angeboten, was eine deutlich verbesserte Integration in die Architektur ermöglicht.
Auch eine Dachbegrünung ist nicht durch die aktuellen Festsetzungen ausgeschlossen und folglich möglich, wenn die Vorgaben zur Dachneigung eingehalten werden.

Einfriedungen

Die Qualität von Mauern, Zäunen und Hecken prägt in hohem Maß die Gestalt der gebauten Umwelt, so dass auch für die Neuanlage von Einfriedungen gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies gilt insbesondere an den Stellen, wo sich Einfriedungen an öffentlichen Räumen unmittelbar auf das von der Allgemeinheit wahrzunehmende Erscheinungsbild auswirken.

Auf Einfriedungen kann im Allgemeinen oft nicht verzichtet werden (Bedürfnis nach Sicherheit, Privatheit der Eigentümer), so dass es sinnvoll erscheint, die Bauweisen auf die Art von Einfriedungen zu beschränken, die als ortstypisch oder als verträglich für das Erscheinungsbild angesehen werden. Die gestalterischen Vorschriften beziehen dabei ein angemessenes Spektrum der traditionellen Formen der Abgrenzung ein. Oft gibt es hier auch die Kombination zweier Elemente (niedrige Mauer mit aufgestelltem Holzlattenzaun). Ein angemessener gestalterischer Spielraum bleibt erhalten.
Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen berücksichtigt neben dem Erscheinungsbild auch die oben genannten Bedürfnisse der Eigentümer.

Grundstücksfreiflächen, Stellplätze

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich. Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs-EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten. Die ebenfalls festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung sind auch bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und ihrer Randbereiche.
Die Stellplatzsatzung fordert zudem für Grundstücke auf denen Stellplätze errichtet werden, dass mindestens 50% der Grundstücksfläche gärtnerisch gestaltet oder als Grabeland genutzt werden kann.
Die Vorgaben in Bezug auf die Grundstücksflächen kommen dem städtebaulich-landschaftlichen Erscheinungsbild und der Aufenthaltsqualität zugute und sollen langfristig auch - zumindest in geringem Umfang - positive Effekte für das Stadtklima erzeugen.
Dier vorgesehene Baukörper-Anordnung und die im rückwärtigen Bereich vor allem auf der westlichen, südwestlichen und südlichen Seite des Plangebietes verbleibenden Flächen lassen Raum für eine gärtnerische Gestaltung.
Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate sollen ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausgeführt werden. Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (Pkw-Tauglichkeit, Rollstuhlgerechtigkeit) entsprechen. Ausnahmen sind dort möglich, wo aus bisher nicht erkennbaren Gründen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten wäre.
Durch den Einbau von wassergebundenen Decken, breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen passt sich die Materialwahl dem vorhandenen Erscheinungsbild der Umgebung an. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad insgesamt gering gehalten werden kann, um die Neubildung von Grundwasser zu ermöglichen.
Der immer noch zunehmende Trend zur Abfalltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Abfallsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert, eingehaust oder entsprechend abgepflanzt.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzubringen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich positiv zu beurteilen, weil diese prinzipiell dem durch das BauGB eingeforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß folgt.

Ein Eingriff hat grundsätzlich Veränderungen von Schutzgütern zur Folge. In diesem Zusammenhang werden die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet, die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt.
Die geplante Nachverdichtung (Bau von Wohngebäuden) soll - soweit möglich - durch begleitende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt die hierzu parallel erarbeiteten Informationen und Inhalte für einen Fachbeitrag Umwelt und Grün im Sinne des § 11 Bundesnaturschutzgesetz, die in den Bebauungsplan integriert wurden.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen bisher keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor, die einen besonderen Wert oder Schutzstatus erkennen lassen. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine Informationen liefern.
Auf zusätzliche Fachgutachten soll verzichtet werden, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf bereits durch den Menschen beanspruchten Flächen stattfindet und eindeutig keinen erhaltenswerten Lebensraumtyp im naturschutzfachlichen Sinn vollständig zerstört,
- die von der Planung betroffenen Flächen eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,
- die Qualitäten der durch die Planung betroffenen Flächen fast ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden sind und daher vom Grundsatz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wären.

Um eine Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu ermöglichen, wurde in Kap. 3.5 'Natur- und Umweltschutz' der Bestand in dem hierfür erforderlichen Umfang dargestellt. Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich. Die verkleinerten zeichnerischen Darstellungen der Ist-Situation (in Kap. 3.5) und des Planungszustands (in Anhang B) dienen der Veranschaulichung.

6.1. Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

Die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Prognose) werden im Folgenden kurz dargestellt.

Landschaftsbild, städtebauliches Erscheinungsbild

Die Erweiterung der bebaubaren Flächen wirkt sich sowohl auf das städtebauliche Erscheinungsbild als auch das Landschaftsbild aus. Die geplante Bebauung auf dem Grundstück bildet eine städtebauliche Ergänzung der aktuellen Bebauungsgrenze zum südlich angrenzenden Landschaftsraum und stärkt damit die Grenze zwischen bebauter Fläche und Landschaft. Der Wegfall der Gehölze im Geltungsbereich wird zumindest teilweise durch Neuanpflanzungen im Plangebiet kompensiert.

Die neue Bebauung schließt sinnfällig an die vorhandene Zeilenstruktur der denkmalgeschützten Siedlung an und bildet gleichzeitig einen Übergang zur sonst im Quartier üblichen straßenbegleitenden und blockbildenden Baustruktur der Umgebung. Die Kubatur eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses ist die überwiegende Bauform im Block des Geltungsbereichs.

Die Auswirkungen der Planung sind daher bezogen auf die Gestaltung von Stadt und Landschaft weitgehend positiv zu beurteilen. Der Stadtrand und damit das Stadtbild an dieser Stelle werden gestärkt und somit auch der Übergang in die Landschaft deutlicher, was letztlich auch zu einem klareren Landschaftsbild an dieser Stelle beiträgt.

Menschen - Gesundheit und wirtschaftliche Situation

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'.

Die Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität ist die Motivation für das Vorhaben, die Schaffung zusätzlicher attraktiver Wohnbaufläche, auch für junge Familien und Senioren.

Die verdichtende Neubebauung in der Nachbarschaft beeinflusst selbstverständlich auch die Wohnsituation der benachbarten Anwohner. Ein Anspruch auf Nichtbebauung kann hieraus aber nicht abgeleitet werden. Die angepasste Dichte und Höhe der zulässigen Neubebauung trägt dem ausreichend Rechnung. Spürbare negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen vor allem nur zeitlich begrenzt während der Bauphase durch Lärm und Dreck, ansonsten sind durch die Neubebauung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die geplanten Gebäude werden die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Grenzabstände (gemäß § 6 HBO) einhalten. Gleichwohl bedeutet die Nachverdichtung natürlich, dass der Grad der Privatheit in den rückwärtigen Grundstücksbereichen reduziert wird (im Übrigen fast unabhängig davon, wie viele Wohneinheiten hier entstehen werden) und neue Nachbarschaften entstehen, dass der 'Blick ins Grüne' teilweise beeinträchtigt wird und dass angrenzende Gartenflächen mehr verschattet werden.

Das Quartier wird auch heute schon praktisch ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Die zusätzlichen Wohneinheiten stärken diese Funktion weiter und sind Beleg für die Attraktivität des Standortes. Hiervon können dann auch die neuen Bewohner profitieren. Nutzungskonflikte sind nicht zu befürchten.

Durch die Nachverdichtung wird eine geringfügige Steigerung der Verkehrsbewegungen zu erwarten sein. Es ist aber davon auszugehen, dass die Veränderung insgesamt verträglich sein wird.

Negative Beeinträchtigungen wirtschaftlicher Art können ausgeschlossen werden, da weder Wirtschaftsgüter noch Arbeitsplätze innerhalb oder außerhalb des Grundstücks direkt betroffen sind.
In Bezug auf die Gesundheit des Menschen und die wirtschaftliche Situation ist die Planung daher - trotz der während der Bauphase auftretenden und nicht vermeidbaren Belästigungen - insgesamt positiv zu beurteilen.

Erholung und Freizeit

An der grundsätzlich nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit für Allgemeinheit wird das geplante Neubauvorhaben nichts ändern. Ebensowenig an der besonderen Bedeutung und Qualität der umgebenden attraktiven öffentlichen Landschaftsräume.

Biotopstrukturen - Fauna und Flora

Der Zustand des Plangebietes bis vor etwa 2 Jahren mit dem für eine Gartennutzung typischerweise verhältnismäßig hohen Nutzungs- und Pflegegrad führt dazu, dass die Fläche nur einen geringen bis durchschnittlichen Wert für Fauna und Flora hatte bzw. nur ein geringes Lebensraumangebot bot. Durch das teilweise brachliegen in letzter Zeit hatten sich in einigen Bereichen Anfangsstadien einer Ruderalisierung gebildet. Dies führte zu einem mittleren bis hohen Wert für Flora und Fauna.

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus sind von der Planung nicht betroffen (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie). Ebenso werden regionalplanerische Ziele oder übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung nicht beeinträchtigt.

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tierpopulationen oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären.
Aus diesem Grund erscheint es vom Grundsatz her auch angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten.

Fauna (Tiere)

Der Wert der Vorhaben-Fläche für Tiere wird als mittel bis hochwertig, für einige Arten eingestuft. Aufgrund der hervorragenden Bedingungen der unmittelbar angrenzenden Flächen sowie der Qualitäten des Park Schönfeld - geprägt durch die verschiedenen Wasserflächen und den imposanten alten Baumbestand - sind diese Bereiche für alle zuvor genannten Tierarten von deutlich größerem Wert und daher als überwiegend geeignete Ergänzungsräume und Ausweichflächen anzusehen. Die Standortbedingungen dieser Kompensationsräume bieten sowohl im Hinblick auf die Fortpflanzung, wie auch für die Nahrungssuche ausgehend von einer größeren Vielfalt viel bessere Voraussetzungen.

Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung potenziell vorkommender Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist vor allem festzustellen:

- dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt werden,
- dass funktionserhaltende Maßnahmen wegen ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig erscheinen und
- dass die Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind.

Das Vorhaben hat jedoch insgesamt durchaus erhebliche Auswirkungen auf die Fauna im Geltungsbereich, insbesondere durch eine im Rahmen der Bebauung weitgehende Entfernung der Vegetationsbestände und den Verlust der an diese gebundenen Habitate, z.B. für Brutvögel.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für die notwendigen und durch die Bebauungsplan-Inhalte ermöglichten Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher allgemein nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Flora (Vegetation)

Naturschutzfachlich durchaus wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung betroffen, die einen mittleren bis hohen ökologischen Wert haben und ein bedeutsames Trittsteinbiotop zwischen Park und Siedlungsbereich darstellen.

Der im Falle der Realisierung nicht vermeidbare weitgehende Verlust von Bäumen sowie Busch- und Strauchstrukturen bedeutet nicht nur für das Erscheinungsbild, sondern auch für potentielle Tiervorkommen und das Standortklima zweifellos einen Verlust, der jedoch mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen neuen Baumpflanzungen, die Laubhecke und die Strauchpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück zumindest teilweise kompensiert werden kann. Der Verlust an offener Vegetationsfläche kann dagegen nicht ausgeglichen werden.

Im Umfeld des Plangebietes sind als ebenfalls mittel- bis hochwertig einzustufende Habitatflächen in weitaus größerem Umfang, auch als mögliche Ausweichflächen, vorhanden. Aufgrund dieses räumlich-funktional bestehenden Zusammenhangs sind die Auswirkungen auf das Schutzgut dementsprechend als nicht erheblich einzustufen.

Boden

Der Geltungsbereich ist im Bestand als weitgehend unversiegelt einzustufen und somit als versickerungsfähige offene Flächen zu werten.

Der Versiegelungsgrad wird sich durch das Neubauvorhaben auf ca. 50 % erhöhen. Neben der Gebäudegrundfläche handelt es sich darüber hinaus vor allem um Flächenbefestigungen für Zufahrten und Stellplätze. Da diese durch entsprechende Festsetzungen jedoch eine höhere Wasserdurchlässigkeit aufweisen werden, werden die negativen Auswirkungen des Vorhabens verringert.

Im Sinne des Bodenschutzes tragen folgende wesentliche Aspekte der Planung zu einer Minimierung des Eingriffs bei:

- Aus der zweigeschossigen Bauweise und der Begrenzung der überbaubaren Fläche ergeben sich kompakte Baukörper und eine flächensparende Anordnung der Gebäude zueinander.
- Mit der Errichtung einer Tiefgarage und der Organisation der erforderlichen Stellplatzflächen auf dem Grundstück durch Konzentration (kurze Erschließungswege) wird die Begrenzung der Versiegelung zusätzlich unterstützt.
- Mit der Festsetzung eines Mindestanteiles an Vegetationsfläche und einer wasserdurchlässigen Bauweise für die befestigten Grundstücksfreiflächen können wenigstens Teilfunktionen des Bodens erhalten werden.

Durch die Bebauung und Neuversiegelung wird das Schutzgut Boden in einen deutlich schlechteren Zustand versetzt. Mit der steigenden Bodenversiegelung gehen nachteilige Veränderungen für das Kleinklima (Aufheizung) und für den Wasserhaushalt einher (reduzierte Grundwasserneubildungsrate, erhöhte Abflussgeschwindigkeit).

Bei der späteren Bauausführung ist folglich darauf zu achten, dass Eingriffe in den Boden nur dort stattinden, wo es unbedingt erforderlich ist. Um die natürlichen Bodenfunktionen auf der restlichen Fläche soweit wie möglich zu erhalten, sollten zukünftige Freiflächen während der Bauzeit nicht befahren werden.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung zum amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3' werden keine Verbotstatbestände bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände berührt.

Über eine durch die steigende Bodenversiegelung verursachte reduzierte Grundwasserneubildungsrate und erhöhte Abflussgeschwindigkeit hinaus sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' zu erwarten.

Die gestalterischen Vorgaben zum Versiegelungsgrad und zur wasserdurchlässigen Freiflächengestaltung tragen zur Minimierung negativer Folgen bei. Auch eine Dachbegrünung ist nicht durch die aktuellen Festsetzungen ausgeschlossen und folglich möglich, wenn die Vorgaben zur Dachneigung eingehalten werden.

Luft, Klima

Die Klimafunktionskarte 2009 zeigt den Geltungsbereich in einem Gebiet der Kategorie 4 'Überwärmungspotential - baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen'.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 4:

- Auf benachbarte unbebaute Flächen achten (offene Verbindungen erhalten, Strömungsrichtungen beachten),
- Unter dieser Berücksichtigung sind Flächennutzungsänderungen und bauliche Entwicklungen möglich.

Die Klimaprojektion für 2020 zeigt für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs, die Klimaprojektion 2030 für den gesamten Geltungsbereich die Kategorie 5 'Überwärmungsgebiet 1 – Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen'.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 5:

- Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden
- Im Freiraum Schatten fördern
- Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft beachten
- Bauliche Verdichtung bei Berücksichtigung dieser Vorgaben möglich

Der steigende Versiegelungsgrad bedingt eine deutliche Verschlechterung des Status quo. Die geplante Wohnbebauung wird die Baumasse im Stadtteil zwar ebenfalls etwas erhöhen mit den negativen Folgen für das Stadtklima (zusätzliche Wärmespeicherflächen) und gleichzeitig das Maß der offenen Flächen (mit den positiven größeren Temperaturschwankungen) leicht reduzieren, doch hat das Vorhaben wegen des Eingriffsumfangs keinen Einfluss auf die großräumige klimatische Situation. Insbesondere sind weder nahe gelegene Frischluftleitbahnen noch Kaltluftentstehungsgebiete betroffen. Die Grenze der Kaltabfluss- und Ventilationsfläche sowie Luftleitbahn des Park Schönfelds verläuft ca. 50 m südwestlich über die offene Ackerfläche, die dorthin abfällt. Der Park hat dabei für das Stadtklima (Kaltluftabfluss und Ventilationsfläche) eine sehr wesentliche Bedeutung.

Die Aufteilung der Baumasse in mehrere Baukörper und die Orientierung der städtebaulichen Struktur an der benachbarten Bebauung verringert die Barrierewirkung einer Neubebauung und erhält Durchströmungsmöglichkeiten.

Die Einhaltung eines maximalen Versiegelungsgrades von 50 % des Geltungsbereichs, die Vorgaben zu wasserdurchlässiger Versiegelung sowie zur Bepflanzung tragen zur Schaffung klimaaktiver Flächen für die Entwicklung eines gesunden Kleinklimas bei. Aufgrund des wachsenden Anteils an versiegelter Fläche sind dennoch geringe, kleinräumig wirksame negative Auswirkungen durch das Vorhaben nicht auszuschließen.

Es ist davon auszugehen, dass die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete bauliche Nachverdichtung aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffs und der genannten klimarelevanten Festsetzungen keine wesentlichen stadtklimatischen Auswirkungen haben wird.

Sach- und Kulturgüter

Nordwestlich des Geltungsbereichs auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Theodor-Fliedner-Straße befindet sich der denkmalgeschützte Teil der Justizvollzugsanstalt Kassel I.

Direkt westlich grenzt die denkmalgeschützte Gesamtanlage Theodor-Fliedner-Straße an, die 1882 ursprünglich als Siedlung für das Gefängnispersonal gebaut worden ist. Diese Wohnsiedlung besteht aus 11 zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Kniestock und flachen Satteldächern, die in vier in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Zeilen angeordnet sind. Zugeordnet sind jeweils kleine Nebengebäude, ebenfalls mit Satteldach, die für den Abort und als Waschküchen, Ställe oder Brennholzlager genutzt wurden. Den Häusern sind relativ große Gärten zugeordnet, die als Mietergärten auch der Selbstversorgung dienten.

Das geplante Vorhaben nimmt die Kubatur der Häuser sowie die Dachform eines relativ flach geneigten Satteldachs auf. Zudem handelt es sich ebenfalls um Wohngebäude. Durch die Anordnung der Gebäude und der Erschließung wird weiterhin ein möglichst großer Abstand zu den denkmalgeschützten Gebäuden gewahrt und die Gärten der Neubauten sind den Gärten der Denkmalanlage zugewandt. Diese Merkmale des Vorhabens werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Denkmalensembles wird somit verhindert.

Weitere unter Schutz stehenden Sach- und Kulturgüter werden nicht vom Geltungsbereich berührt.

Wechselwirkungen

Es gibt keine Anhaltspunkte für wesentliche nachteilige Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern durch das Vorhaben.

Zusammenfassung

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der Bedeutung des Plangebiets für Natur- und Landschaftsschutz aufgrund des aktuellen Zustands zu beurteilen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die negativen Beeinträchtigungen insbesondere aus dem Verlust durchaus wertvoller Vegetationsbestände sowie dem erhöhten Versiegelungsgrad ergeben. Dies betrifft in jeweils geringem Maße die Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser, Luft und Klima sowie Sach- und Kulturgüter.

Die mäßigen Beeinträchtigungen von Wasser sowie Luft und Klima durch den erhöhten Versiegelungsgrad werden ebenso durch die Anpflanzungen sowie durch Vorgaben zu wasserdurchlässiger Versiegelung gemildert.

Darüber hinaus sind nachteilige Auswirkungen für den Menschen, seine Gesundheit und die wirtschaftliche Situation, Erholung und Freizeit nicht zu erwarten.

Die Schutzgüter Flora und Fauna und Boden sind wesentlich beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf diese Schutzgüter werden durch die Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken positiv beeinflusst. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die Lebensbedingungen für Tiere nicht nachhaltig verschlechtern, da geeignete Ausweichräume im Umfeld zur Verfügung stehen. Mit den vorgesehenen Neuanpflanzungen können mittelfristig die durch den Eingriff in den Baum- und Strauchbestand entstehenden nachteiligen Auswirkungen für die Fauna im Allgemeinen, insbesondere aber für die im Stadtgebiet vorkommenden Arten der Avifauna, zumindest teilweise überwunden werden.

Fazit

Grundsätzlich ist die geplante Wohnbaulandentwicklung auf einer bereits erschlossenen Fläche an einem städtebaulich gut integrierten Standort insgesamt zu begrüßen und einer Erweiterung auf bisher unbebauten bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen.

Die aus der zukünftigen Bebauung resultierenden negativen Auswirkungen sind für einige Schutzgüter als durchaus erheblich zu bewerten, insbesondere für Flora und Fauna. In der Abwägung vor dem Hintergrund einer aus städtebaulicher Sicht in Art und Maß der Nutzung angemessenen und gewünschten baulichen Entwicklung insgesamt vertretbar.

7. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist.

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger wird hierzu Bestimmungen zur Umsetzung des Projekts enthalten (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum, Pflanzmaßnahmen).

Der Grundstückseigentümer plant Ende 2018 einen Bauantrag einzureichen. Die Realisierung der geplanten Gebäude soll dann zeitnah erfolgen.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger hat auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen, zu tragen.

8. VERFAHREN

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

01.02.2016	**Aufstellungsbeschluss**
28.02.2017	**frühzeitige Beteiligung der betroffenen Fachämter nach § 4 (1) BauGB**
19.06.2017	**Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss**
03.07.2017 bis 11.08.2017	**Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 (2) BauGB**
23.10.2017 bis 10.11.2017	**Erneute verkürzte öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB, parallel Beteiligung berührter Träger öffentl. Belange**
02.07.2018 bis 20.07.2018	**Zweite erneute verkürzte öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange**
.....	**Satzungsbeschluss**

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 363)

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

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013

(BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), Inkraftgetreten am 7. Juli 2018

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art 1 Gesetz vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDSchG**) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

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

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

aufgestellt
Kassel, den 2018

gez. Mohr
Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Kassel, den 21.08.2018

Planverfasser

Anhang A: Textliche Festsetzungen nach BauGB

0. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 8 BauGB)

1.1 Im Geltungsbereich ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.
Es sind maximal 20 Wohneinheiten im Geltungsbereich zulässig.

1.2 Die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche GR gilt als Höchstgrenze für die Wohngebäude im Geltungsbereich.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO.

1.3 Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen (OK in m ü. NHN) / Firsthöhen (FH in m ü. NHN) dürfen jeweils nicht überschritten werden.

1.4 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete und notwendige technische Bauteile ausgenommen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind verbindlich nur oberhalb der Geländeoberfläche.

2.2 Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist ausschließlich für Balkone nach Westen für die Baufenster A und B bis max. 2,00 m Tiefe zulässig.
Die Festsetzung aus Satz 1 gilt auch für Terrassen, die mehr als 1 m über der Geländeoberfläche angeordnet oder einschließlich ihrer Brüstung mehr als 2 m hoch sind.

3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind - gemäß § 12 (6) BauNVO - nur innerhalb der Baufenster sowie der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
Satz 1 gilt nicht für Fahrradabstellplätze.

3.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Flächen und außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze nur zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von einzeln jeweils 10 m² und eine Gesamtfläche von 60 m² im Geltungsbereich nicht überschritten wird.
Für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3,00 m.

4. Private Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11

4.1 Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche 'Wohnweg' ist mit einer Breite von durchgängig mindestens 3,80 m und mit einem Lichtraumprofil von mindestens 3,50 m dauerhaft für die An-/Hinterlieger, für Notverkehre (z. B Krankenwagen und Feuerwehr) sowie für die für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen herzustellen und dauerhaft zu sichern.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Bei den vier Baukörpern im Geltungsbereich sind je Baukörper mindestens vier Nisthilfen für den Gebäudebrüterschutz (Mindestens je zwei für Mauersegler und Sperling) und je zwei Nistkästen für Fledermäuse vorzusehen.

5.2 Neue Ver- und Entsorgungsleitungen haben einen Mindestabstand von 2,50 m zu Bäumen und Gehölzen einzuhalten. Gleiches gilt umgekehrt bei der Neupflanzung von Bäumen im Hinblick auf vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Unterschreitung dieses Abstands ist im Falle von Satz 2 nur in Absprache mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern zulässig.

5.3 Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich im Zuge der Bauausführung sind zum Schutz des Wurzelraumes betroffener Bäume geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) vorzusehen, die das Austrocknen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenden Wurzeln verhindern und die Neubildung von Wurzeln fördern.

5.4 Es ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten, einzumessenden Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen und Maßnahmen während der Bauzeit überwacht und begleitet.

6. Flächen für Anpflanzungen und Bindungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

6.1 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine standortgerechte, einheimische geschlossene Strauchhecke - entsprechend der Artenliste nach 6.5 - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Als Ersatzpflanzung für die zu fällende Eiche sind 2 Solitärbäume (6xv. Drahtballierung, Stammumfang STU 50-60 cm), Baumart Winterlinde (Tilia cordata) und Traubeneiche (Quercus petraea) neu zu pflanzen gemäß zeichnerischer Festsetzung.

6.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sowie die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig durch Neupflanzungen zu ersetzen.

6.4 Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches 10 standortgerechte, einheimische Laubbäume, davon mindestens je 3 Bäume 1. sowie 2. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm,3xv. STU 16-18cm), sowie mindestens 30 standortgerechte Sträucher oder Heckenpflanzen (Laubgehölze) zu pflanzen (Mindestqualität: 2xv. mB. Höhe 100-125 cm) - entsprechend der Artenliste nach 6.5 - und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig durch Neupflanzungen zu ersetzen.

6.5 Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölz-Arten zu verwenden - entsprechend der folgenden Liste:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Celtis caucasica	Kaukasischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia mandshurica	Mandschurische Linde
Ulmus pumila	Sibirische Ulme

Bäume 3. Ordnung

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crategus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus padus	Traubenkirsche

Mindestqualität: Hochstamm,3xv. STU 16-18cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: 2xv. mB. Höhe 100-125 cm

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: wie vor

Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhorthensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

7. Dächer, Dachterrassen - § 81 (1) Nr. 1 HBO

7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer zulässig, die eine Dachneigung von 30° bis 35° aufweisen

7.2 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Fotovoltaik-Anlagen sind hiervon ausgenommen.

8. Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO

8.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:

- Mauern
- Laubgehölzhecken
- Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung

Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen zusätzlich folgende Bauweisen zulässig:

- Maschendrahtzäume nur in Verbindung mit Laubgehölzhecken

8.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen 1,00 m, an allen anderen Grenzen 1,50 m.

9. Grundstücksfreiflächen, Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 und 5 HBO

9.1 Die nicht befestigten Flächen sind als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Begrünung hat mit standortgerechten einheimischen Arten entsprechend der Artenliste nach 6.5 zu erfolgen.

9.2 Auch die nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen, wie Zufahrten oder Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Die Vermörtelung von Fugen ist unzulässig. Die Stellplatzflä-

chen in Bauwerken und die Flächen, die wegen funktionaler Erfordernisse (z. B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern, sind hiervon ausgenommen.

9.3 Die Flächen zur Aufnahme von Abfall- und Wertstoffbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

1. Bodenverunreinigungen

   Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

2. Stellplätze

   Es gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (vom 01.03.2004 in der Fassung der ersten Änderung vom 27.05.2013).

   Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs-EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten.

3. Grundstücksteilung

   Gemäß § 19 (2) BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

4. Erschließung

   Um die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches (Flur 8,Flurstücke 49/50, 49/51, 49/52) zu sichern, ist die Eintragung einer entsprechenden Baulast zu Lasten des Flurstücks 392/49 notwendig.

5. Telekommunikation

   Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen-Telekom-Technik GmbH, Am Fieseler Werk 19-23, 34253 Lohfelden, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6. Baumschutz

   Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

7. Versickerung

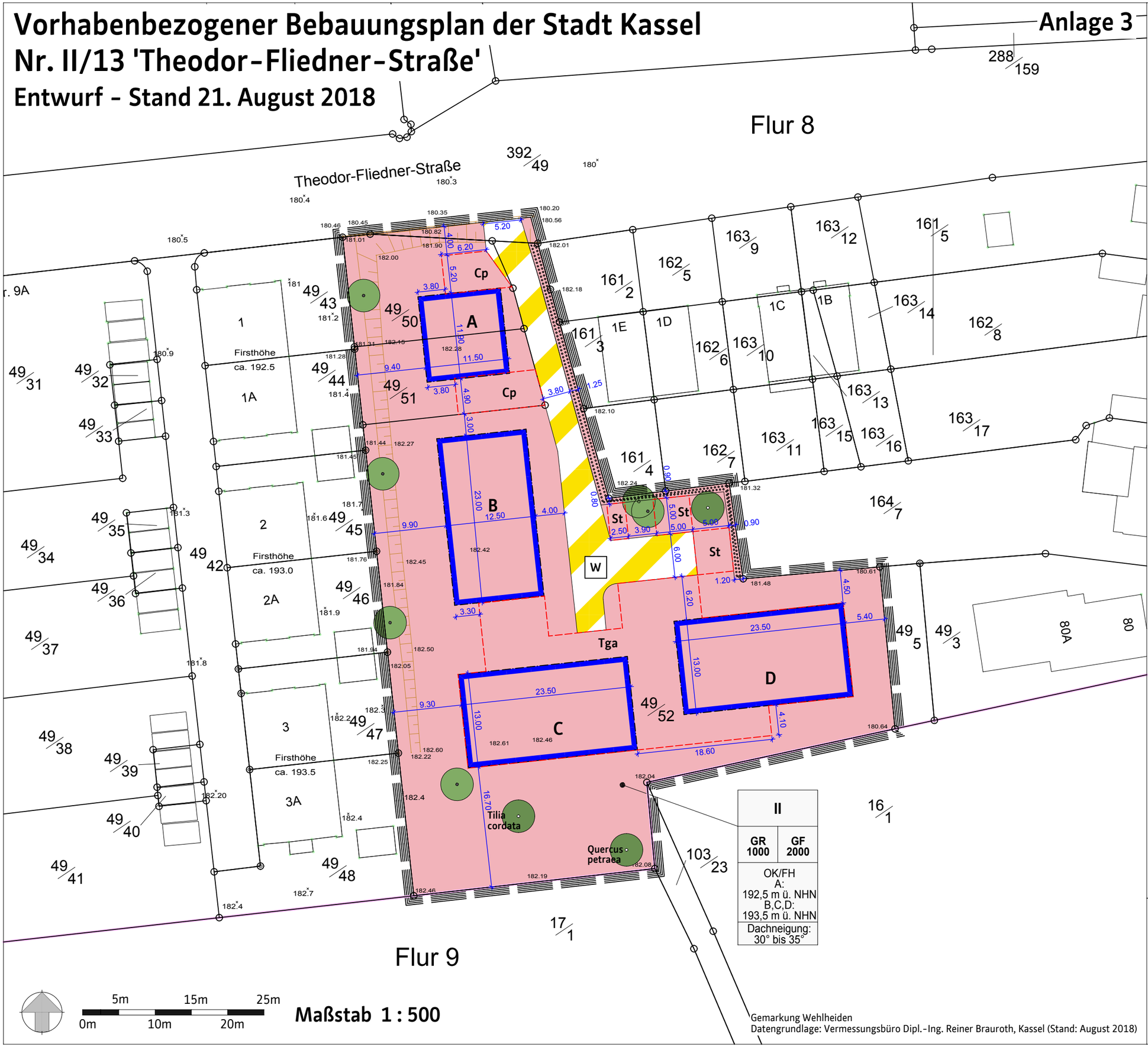
   Bei der Versickerung sind folgende Rechtsgrundlagen zu beachten: § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (ortsnahe Versickerung soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen) und §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die Versickerung/ Einleitung von Niederschlagwasser in den Untergrund / in das Grundwasser).

8. Standflächen für Abfallbehältnisse

   Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter gilt § 18 der Abfallwirtschafts- und –gebührensatzung der Stadt Kassel. Diese regelt die Erreichbarkeit und bauliche Voraussetzung der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze. Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. II/13 'Theodor-Fliedner-Straße'
Entwurf - Stand 21. August 2018

Anlage 3



Maßstab 1 : 500

Gemarkung Wehlheiden
Datengrundlage: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Reiner Brauroth, Kassel (Stand: August 2018)

Zeichnerische Festsetzungen
Legende nach PlanZVO

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

- Wohnbaufläche
- II — Anzahl Vollgeschosse maximal (nach HBO-Definition)
- GR 1000 — Grundfläche Hauptgebäude max. in m²
- GF 2000 — Geschossfläche Hauptgebäude max. in m²
- OK/FH max. — Oberkante OK/ Firsthöhe FH

überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- A bis D — Baufenster-Nummerierung

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- St — Flächen für Stellplätze
- Cp — Flächen für Stellplätze / Carports
- Tga — Flächen für Tiefgaragen

Verkehrsflächen und **Anschluss an Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- W — Zweckbestimmung: Wohnweg

Bindungen für die Bepflanzung
(§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume (tlw. mit Angabe der Art)

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise / Planunterlage

- 49/49 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 181 — Geländehöhen
- Böschung

Büro für Architektur und Stadtplanung

Holger Möller
Dipl.-Ing., Architekt und
Städtebauarchitekt SRL

BAS

Querallee 43
Tel.: 0561 / 78 808 70
mail@bas-kassel.com

34119 Kassel
Fax.: 0561 / 710405
www.bas-kassel.com

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/13 der Stadt Kassel 'Theodor-Fliedner-Straße' Stadtteil Wehlheiden, beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Zweimalige erneute öffentl. Auslegung u. Beteilig. der berührten TÖB gem. § 4a (3) BauGB, Behandlung d. Anregungen u. Satzungsbeschluss, Stand 21.08.2018

Anregungsgebende Institution (Reihenfolge nach Beteiligungsliste)	Ziffer	Datum: 1. Offenlg. 2. Offenlg. 3. Offenlg.	Stellungnahmen 1. Offenlage		Stellungnahmen 2. Offenlage		Stellungnahmen 3. Offenlage		keine Stellungnahme (oder Bemerkungen)
			mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	1. = 1. Offenlage 2. = 2. Offenlage 3. = 3. Offenlage
Sonstige Träger öffentlicher Belange									
Landesamt für Denkmalpflege		3:02.08.18			Nicht erneut beteiligt			x	1.
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen		1.: 20.07.18			Nicht erneut beteiligt			x	1.
Deutsche Telekom AG	Ziffer 1	1.: 20.07.17 2.: 09.11.17 3:27.07.18	1.1 – 1.4		1.5		1.6		
Unitymedia Hessen	Ziffer 2	1.: 02.08.17	2.1		Nicht erneut beteiligt				3.
Kasseler Verkehrsgesellschaft KVG		1.: 24.07.17 3.: 19.07.18		x	Nicht erneut beteiligt			x	
Städtische Werke Netz + Service GmbH	Ziffer 3	1.: 03.07.17 3.: 09.05.18	3.1 – 3.4				3.5		2.
Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung		1.: 11.08.17 3.: 16.07.18		x	Nicht erneut beteiligt			x	
RP Kassel – Regionalplanung – Dez. 21/2		1.: 03.07.17		x	Nicht erneut beteiligt				3.
RP Kassel - Naturschutz / Landschaftspflege – Dez. 27.1	Ziffer 4	1.: 04.07.17	4.1						2. / 3.
RP Kassel – Grundwasser, Altlasten, Bodenschutz-31/1		1.: 13.07.17 3.: 03.07.18		x	Nicht erneut beteiligt			x	Sammelstellungnahme vom 24.07.2017/ 16.07.2018
RP Kassel – Gewässer, Hochwasser – Dez. 31/3		1.: 13.07.17 3.: 03.07.18		x	Nicht erneut beteiligt			x	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/13 der Stadt Kassel 'Theodor-Fliedner-Straße' Stadtteil Wehlheiden, beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Zweimalige erneute öffentl. Auslegung u. Beteilig. der berührten TÖB gem. § 4a (3) BauGB, Behandlung d. Anregungen u. Satzungsbeschluss, Stand 21.08.2018

Anregungsgebende Institution (Reihenfolge nach Beteiligungsliste)	**Ziffer**	**Datum: 1. Offenlg. 2. Offenlg. 3. Offenlg.**	**Stellungnahmen 1. Offenlage**		**Stellungnahmen 2. Offenlage**		**Stellungnahmen 3. Offenlage**		**keine Stellungnahme (oder Bemerkungen)**
			mit Anregungen / Hinweisen	**ohne Anregungen / Hinweise**	**mit Anregungen / Hinweisen**	**ohne Anregungen / Hinweise**	**mit Anregungen / Hinweisen**	**ohne Anregungen / Hinweise**	**1. = 1. Offenlage 2. = 2. Offenlage 3. = 3. Offenlage**
RP Kassel – Abwasser – Dez. 31/5		1.: 13.07.17 3.: 03.07.18		x	Nicht erneut beteiligt			x	
RP Kassel – Immissionsschutz – Dez. 33/1		1.: 20.07.17		x	Nicht erneut beteiligt				3.
RP Kassel – Bergaufsicht – Dez. 34		1.: 18.07.17		x	Nicht erneut beteiligt				3.
Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen		1.: 04.07.17 3.:16.07.18		x	Nicht erneut beteiligt			x	
Zweckverband Raum Kassel	Ziffer 5	1.: 10.08.17 2.: 09.11.17 3.: 18.07.18	5.1 (Frühz. Btlg. 10.03.2017) 5.2 – 5.4		5.5. – 5.7			x	
Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt - 67	Ziffer 6								
Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde- 6722		1.: 24.07.17 3.: 11.07.18	6.1		Nicht erneut beteiligt		6.2 – 6.3		
Untere Naturschutzbehörde - 6725		1.: 24.07.17 2.: 13.11.17 3.: 11.07.18	6.4 – 6.8		6.9			x	
NABU – Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e. V.					Nicht erneut beteiligt				1. / 3.
Hess. Ornithologen					Nicht erneut beteiligt				1. / 3.
BUND					Nicht erneut beteiligt				1. / 3.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/13 der Stadt Kassel 'Theodor-Fliedner-Straße' Stadtteil Wehlheiden, beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Zweimalige erneute öffentl. Auslegung u. Beteilig. der berührten TÖB gem. § 4a (3) BauGB, Behandlung d. Anregungen u. Satzungsbeschluss, Stand 21.08.2018

Anregungsgebende Institution (Reihenfolge nach Beteiligungsliste)	**Ziffer**	**Datum: 1. Offenlg. 2. Offenlg. 3. Offenlg.**	**Stellungnahmen 1. Offenlage**		**Stellungnahmen 2. Offenlage**		**Stellungnahmen 3. Offenlage**		**keine Stellungnahme (oder Bemerkungen)**
			mit Anre-gungen / Hinweisen	**ohne Anre-gungen / Hinweise**	**mit Anre-gungen / Hinweisen**	**ohne Anre-gungen / Hinweise**	**mit Anre-gungen / Hinweisen**	**ohne Anre-gungen / Hinweise**	**1. = 1. Offenlage 2. = 2. Offenlage 3. = 3. Offenlage**
Botanische Vereinigung					Nicht erneut beteiligt				1. / 3.
Hess. Ministerium der Justiz	Ziffer 7	1.: 02.08.17	7.1 – 7.2		Nicht erneut beteiligt				3.
Hess. Landgesellschaft					Nicht erneut beteiligt				1. / 3.
Ämter									
Stadt Kassel – Zukunftsbüro - 102					Nicht erneut beteiligt				1. / 3.
Stadt Kassel – Liegenschaftsamt - 23	Ziffer 8	1.: 28.07.17 2.: 09.11.17	8.1		8.2				3.
Stadt Kassel – Feuerwehr - 37		1.: 06.07.17 3.: 10.07.18		x	Nicht erneut beteiligt			*x*	
Stadt Kassel – Jugendamt - 51		1.: 11.08.17		x	Nicht erneut beteiligt				3.
Stadt Kassel – Bauverw.-Amt - 60					Nicht erneut beteiligt				1. / 3.
Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation - 62	Ziffer 9	3.: 08.08.18			Nicht erneut beteiligt		9.1		1.
Stadt Kassel – Bauaufsicht - 632	Ziffer 10	3.: 31.07.18			Nicht erneut beteiligt		10.1 – 10.4		1.
Stadt Kassel - Denkmalschutz- 633		1.: 03.07.17 3.: 16.07.18		x	Nicht erneut beteiligt			*x*	
Stadt Kassel - Landschaftsplanung – 634 (jetzt Umweltplanung – 674)	Ziffer 11	1.: 26.07.17 2.: 03.11.17	11.1 – 11.2		11.3		*siehe Ziffer 13.2*		
Stadt Kassel –Straßenverkehrs- und Tiefbauamt-66	Ziffer 12	1.: 02.08.17 3: 23.07.18	12.1 – 12.7				12.8 – 12.9		2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/13 der Stadt Kassel 'Theodor-Fliedner-Straße' Stadtteil Wehlheiden, beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Zweimalige erneute öffentl. Auslegung u. Beteilig. der berührten TÖB gem. § 4a (3) BauGB, Behandlung d. Anregungen u. Satzungsbeschluss, Stand 21.08.2018

Anregungsgebende Institution (Reihenfolge nach Beteiligungsliste)	**Ziffer**	**Datum:** **1. Offenlg.** **2. Offenlg.** **3. Offenlg.**	**Stellungnahmen 1. Offenlage**		**Stellungnahmen 2. Offenlage**		**Stellungnahmen 3. Offenlage**		**keine Stellungnahme (oder Bemerkungen)**	
			mit Anregungen / Hinweisen	**ohne Anregungen / Hinweise**	**mit Anregungen / Hinweisen**	**ohne Anregungen / Hinweise**	**mit Anregungen / Hinweisen**	**ohne Anregungen / Hinweise**	**1. = 1. Offenlage** **2. = 2. Offenlage** **3. = 3. Offenlage**	
Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt - 67	Ziffer 13	1.: 14.08.17 3.: 19.07.18								Sammelstellungnahme vom 14.08.17/ 19.07.18
Verwaltungsabteilung -670				x	Nicht erneut beteiligt			x		
Freiraumplanung -671				x	Nicht erneut beteiligt			x		
Umwelt- und Immissionsschutz -672			13.1		Nicht erneut beteiligt			x		
Grünflächen -673				x	Nicht erneut beteiligt			x		
Umweltplanung -674				x	Nicht erneut beteiligt		13.2			
Klimaschutz und Energieeffizienz -675				x	Nicht erneut beteiligt			x		
Stadt Kassel - Die Stadtreiniger – Eigenbetrieb - 70	Ziffer 1	1.: 01.08.17 3.: 05.07.18	14.1		nicht erneut beteiligt		14.2 – 14.3			
Stadt Kassel - KasselWasser – Eigenbetrieb - 71	Ziffer 15	1.: 07.07.17 2.: 26.10.17 3.: 09.07.18	15.1		15.2			*x*		
Stadt Kassel – Frauenbüro – VF					Nicht erneut beteiligt				1. / 3.	

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Sonstige Träger öffentlicher Belange				
Deutsche Telekom AG (Deutsche Telekom Technik GmbH)	Ziffer 1	Offenlegung 20.07.17 Erneute Offenlegung 29.11.17 Zweite erneute Offenlegung 27.07.18	1.1 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wird teilweise entsprochen.** Die Umsetzung wird durch den unter 1.4 folgenden Hinweis und bestehende Festsetzungen hinreichend sichergestellt. Eine zusätzliche Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich. In Kap. 4.6 der Begründung wird folgender Textbaustein ergänzend eingefügt: „In dem für die Versorgungsleitungen vorgesehenen Bereich sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen." Zudem werden entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag berücksichtigt (siehe auch 1.3).
			1.2 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Aus der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 5.3 wird wie folgt ergänzter Abschnitt als Hinweis Nr. 6 ergänzt: „Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), **die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen** in der jeweils aktuellen Fas-

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				sung sind zu beachten." Zusätzlich wird durch die Festsetzung Nr. 5.2 sichergestellt, dass der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
			1.3 Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die für den besonderen Verwendungszweck, Wohnweg gekennzeichnete Fläche nach§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.	Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger für die öffentlich-rechtliche Sicherung der Telekommunikationsanlagen und -leitungen durch Eintragung einer Baulast zu Lasten des Eigentümers der Flurstücke 49/52, Flur 8 und der Flurstücke 342/49, Flur 8 oder 16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9 (je nach Leitungsverlauf) zu sorgen sowie für eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf dem Flurstück 49/52, Flur 8 und für eine vertragliche Sicherung zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH durch einen Gestattungsvertrag mit dem Eigentümer der Flurstücke 342/49, Flur 8 oder 16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9 (je nach Leitungsverlauf) zu sorgen. Für die letztgenannten Flurstücke ist lediglich ein Gestattungsvertrag möglich, da für das Land Hessen in diesem Fall direkt das Hessische Justizministerium zuständig ist. Da grundbuchliche Dienstbarkeiten zu Lasten dieser Grundstücke immer vom Justizminister persönlich unterschrieben werden müssten, werden diese für Vorhaben in dieser Größenordnung vom Justizministerium nicht gewährt.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			1.4 Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Die Hinweise werden um folgenden Nr. 5 ergänzt: „Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen-Telekom-Technik GmbH, Am Fieseler Werk 19-23, 34253 Lohfelden, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“ Maßnahmen Dritter sind nicht bekannt.
		29.11.17	<u>Erneute Offenlegung (Stellungnahme vom 29.11.17):</u> 1.5 Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 20. Juli 2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme vom 20.07.2017 sind bereits nach der 1. Offenlage abgewogen worden (s. 1.1 bis 1.4).
		27.07.18	<u>Zweite erneute Offenlegung (Stellungnahme vom 27.07.18):</u> 1.6 Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI "Stellungnahme zu Kassel, Theodor-Fliedner-Straße"	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme vom 20.07.2017 sind bereits nach der 1. Offenlage teilweise berücksichtigt worden (s. 1.1 bis 1.4).

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			vom 20.07.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	
Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	Ziffer 2	02.08.17	2.1 Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist vorgesehen.
Städtische Werke Netz + Service GmbH	Ziffer 3	Offenlegung 03.07.17 Zweite erneute Offenlegung 09.05.18	3.1 Wasser: Eine Erschließung mit Trinkwasser kann nur über das öffentliche Netz südlich des Baugebiets, deren Flächen sich im Eigentum des Landes Hessen befinden, erfolgen. Für die neu zu verlegende Wasserleitung, die nicht überbaut und überpflanzt werden darf, ist durch den Antragssteiler eine dingliche Sicherung zu beantragen. Bei einer weiteren Bebauung ist darauf zu achten, dass neben der Trinkwasserleitung auch eine Fernwärme- und Gashochdruckleitung (dinglich gesichert) verlegt wurden.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wird entsprochen.** Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger für die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung mit Trinkwasser und Fernwärme durch Eintragung einer Baulast zu Lasten des Eigentümers der Flurstücke 49/52, Flur 8 und 16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9 zu sorgen sowie für eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Städtischen Werke durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf dem Flurstück 49/52, Flur 8 und für eine vertragliche Sicherung zu Gunsten der Städtischen Werke durch einen Gestattungsvertrag mit dem Eigentümer der Flurstücke 16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9. Für die letztgenannten Flurstücke ist lediglich ein Gestattungsvertrag möglich, da für das Land Hessen in diesem Fall direkt das Hessische Justizministerium zuständig ist.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				(Das Kap. 4.6 „Technische Infrastruktur“ der Begründung wird entsprechend ergänzt.) Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag außerdem, diese Leitungen nicht zu überbauen. Die Gashochdruckleitung südlich des Plangebiets wird durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen.
			3.2 Gas: Keine Erschließung mit Gas, da laut Aussage beim Fachämtertermin am 28.02.2017 eine Fernwärmeversorgung geplant ist.	Diese Aussage weiterhin zutreffend.
			3.3 Fernwärme: Die Versorgungsleitung befindet sich ebenfalls in der südlich angrenzenden Grundstücksfläche. Auch die Fernwärmeleitung darf weder überbaut noch überpflanzt werden. Durch den Antragsteller ist, wie auch beider Wasserleitung eine dingliche Sicherung durch den Antragsteller zu beantragen.	Siehe Abwägung zu Punkt 3.1.
			3.4 Strom: Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplans sind keine Leitungen (Niederspannung) für eine Stromversorgung vorhanden. Lediglich ein Mittelspannungskabel verläuft nördlich in der Theodor-Fliedner-Straße. Zur Erschließung des Baugebietes mit Strom sind die Errichtung einer 10 k V Transformatorstation, sowie die Verlegung von neuen Leitungen in der Theodor-Fliedner-Straße notwendig. Für die Station ist eine Standortsicherung einzuplanen (im Plan eingezeichnet). Zudem bedarf es einer Genehmigung seitens des Eigen-	Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger für die entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherung einer 10 kV Transformatorenstation sowie der Verlegung von Leitungen in der Theodor-Fliedner-Straße durch Eintragung einer Baulast zu Lasten des Eigentümers der Flurstücke 49/50, 49/51 und 49/52, Flur 8 (je nach Leitungsverlauf und Standort der Transformatorenstation) und der Flurstücke 342/49, Flur 8 oder 16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9 (je nach Leitungsverlauf) zu sorgen sowie für eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Städtischen Werke durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			tümers (Land Hessen) für Station und Leitungstrasse, sowie einer rechtlichen Sicherung. Straßenbeleuchtung: Die in der Theodor-Fliedner-Straße vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage ist Privateigentum und wird nicht durch die Städtische Werke Netz+ Service betrieben.	Dienstbarkeit auf den Flurstücken 49/50, 49/51 und 49/52, Flur 8 (je nach Leitungsverlauf und Standort der Transformatorenstation) und für eine vertragliche Sicherung zu Gunsten der Städtischen Werke durch einen Gestattungsvertrag mit dem Eigentümer der Flurstücke 342/49, Flur 8 oder 16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9 (je nach Leitungsverlauf). Für die letztgenannten Flurstücke ist lediglich ein Gestattungsvertrag möglich, da für das Land Hessen in diesem Fall direkt das Hessische Justizministerium zuständig ist. Da grundbuchliche Dienstbarkeiten zu Lasten dieser Grundstücke immer vom Justizminister persönlich unterschrieben werden müssten, werden diese für Vorhaben in dieser Größenordnung vom Justizministerium nicht gewährt. (Das Kap. 4.6 „Technische Infrastruktur“ der Begründung wird durch vorstehenden Text entsprechend ergänzt.)
		09.05.18	<u>Zweite erneute Offenlegung (Stellungnahme vom 09.05.2018):</u> 3.5 Ich wende mich an Sie bezüglich der reservierten Fläche auf dem Flurstück 49/50 in der Theodor-Fliedner-Straße. Auf dieser Fläche sollte eine Trafostation zur Versorgung der geplanten Neubauten gestellt werden. Mittlerweile hat sich ein optimierter Standort im Grünstreifen vor der zu bebauenden Fläche ergeben (siehe Übersichtsplan). Daher wird die ursprünglich reservierte Fläche auf dem Flurstück 49/50 nicht mehr benötigt.	**Der Anregung wird entsprochen.** Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität wird aus der Planzeichnung entfernt.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
RP Kassel – Naturschutz / Landschaftspflege – Dez. 27	Ziffer 4	04.07.17	4.1 Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die geplante Bebauung aufgrund deren Lage im Landschaftsraum sowie der vorgreiflich vollzogenen Gehölzbeseitigungen problematisch zu bewerten. Im Februar 2017 wurden Gehölzbeseitigungen in "großem Maße" durchgeführt. Meinerseits sind somit die Belange des Arten-und Biotopschutzes nicht mehr prüfbar. Gesetzlich besteht jedoch die Verpflichtung der Eingriffsminimierung im Sinne des § 8 BNatSchG. Grundsätzlich sind artenschutzrechtliche Regelungen im Sinne der§ 39 (5) BNatSchG sowie § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Daher sind unvermeidbare Gehölzfällungen ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.2.durchzuführen. Jedes Gehölz ist vor der Fällung von sachkundigem Personal hinsichtlich des Artenschutzes (Nester, Höhlen usw.) zu überprüfen, um Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können. Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gemäß§ 18 BNatSchG i.V. mit § 1 a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wird teilweise entsprochen.** Die Fällungen aller nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallenden Gehölze wurden im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.2. (Januar 2017) vorgenommen. Eine vollständige artenschutzrechtliche Prüfung war zu diesem Zeitpunkt noch nicht durchgeführt worden, da sich das Verfahren noch im Stadium vor der frühzeitigen Ämterbeteiligung befand, in der die Notwendigkeit und der Umfang solcher weitergehender Prüfungen festgelegt werden. Es war jedoch bereits eine allgemeine Bestandsaufnahme der Vegetations- und Habitatstrukturen durchgeführt worden (siehe Begründung Kap. 3.5.2). Aufgrund der in der Begründung beschriebenen Bestandssituation der Biotopstrukturen (vor Rodung) und dessen Potentialanalyse sowie der Darstellung der mit der Planung verbundenen Veränderungen im Plangebiet ist eine Beurteilung des besonderen Artenschutzes möglich und ist mit der Begründung entsprechend erfolgt. Die Flächen des Plangebietes wurden bis vor einigen Jahren unterschiedlich intensiv als Nutz- und Freizeitgärten genutzt (vgl. Luftbilder Stadt Kassel). In unterschiedlichem Umfang waren die Gärten durch Gehölze und Hecken, die entsprechend gepflegt wurden, strukturiert. Nach der Aufgabe der Nutzungen in den letzten Jahren hat eine Sukzession eingesetzt, die bei weiterer Entwicklung zu einer entsprechenden Erhöhung des ökologischen Wertes geführt hätte. Im Rahmen der genannten Vegetationsentfernung, die im Winter 2016/2017 erfolgt ist, sind die aufgrund ihres Stammumfanges potenziell unter den Schutz der Baum-

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				schutzsatzung fallenden Bäume erhalten worden. Aufgrund der Struktur und des eher geringen Stammumfanges ist bei den gefällten Gehölzen nicht davon auszugehen, dass diese Höhlungen als Habitat besonders oder streng geschützter Tierarten aufweisen. Sonstige Nester in den Gehölzen sind bei der artenschutzrechtlichen Beurteilung nicht relevant, auch da – wie in der Begründung beschrieben – im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen. CEF-Maßnahmen sind vor diesem Hintergrund nicht notwendig. Für den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist eine ökologische Baubegleitung festgesetzt (siehe Festsetzung Nr. 5.4). Die aufgrund der vorliegenden Planung zu fällenden – und unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallenden - Bäume werden entsprechend vor einer notwendigen Fällung fachlich begutachtet, um artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Die Beachtung artenschutzrechtlicher Belange bei der Umsetzung des Vorhabens ist nunmehr durch folgende entsprechende Festsetzung Nr. 5.4 sichergestellt: „Es ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten, einzumessenden Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen und Maßnahmen während der Bauzeit überwacht und begleitet.“ Die Begründung in Kap. 3.5.2 wird wie folgt ergänzt: „Der folgenden Beschreibung der Biotopstrukturen liegt eine Bestandsaufnahme der Vegetations- und Habitatstrukturen zu Grunde. Die Beurteilung des besonderen Artenschutzes ist auf dieser Grundlage als Potentialanalyse erfolgt.“

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Zweckverband Raum Kassel - ZRK	Ziffer 5	Frühz. Beteiligung 10.03.17 Offenlegung 10.08.17 Erneute Offenlegung 09.11.17	<u>Frühz. Beteiligung (Stellungnahme vom 10.03.17)</u> 5.1 Der B-Plan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, in diesem sind „Wohnbauflächen“ dargestellt. Im FNP ist im südlichen Anschluss an den Planungsbereich auch „Wohnbauflächen“ dargestellt. Dies wurde in den FNP auf Grundlage des Konzeptes zur Wohnbaulandentwicklung der Stadt Kassel aufgenommen. Für die südliche Fläche müssen sowohl Flächen die Versorgung und die Erschließung sichergestellt werden. Die Nachverdichtung im Innenbereich wird im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung begrüßt. Gleichzeitig bedeutet der Verlust der hausnahen Freiräume mit ihrer Vegetation eine Einschränkung der Lebensqualität der jetzigen Bewohner*innen, dies sollte ausgeglichen werden. Es sollen ausreichend Fahrradabstellplätze eingerichtet werden.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wird teilweise entsprochen.** Die Erschließung der südlich des Geltungsbereichs liegenden Wohnbauflächen kann von Osten über die öffentliche Verkehrsfläche des Zwehrener Weges erfolgen. Über diesen Weg sind bereits Versorgungsleitungen für Wasser und Fernwärme für das geplante Vorhaben verlegt worden. Eine Erschließung über den Geltungsbereich ist also nicht notwendig. Sowohl für die Bewohner der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauung als auch für die neuen Bewohner, stehen ausreichende hausnahe Freiräume zur Verfügung. Ein Ausgleich im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht notwendig und vorgesehen. Es werden Fahrradabstellplätze im von der Kasseler Stellplatzsatzung geforderten Umfang eingerichtet.
			<u>Offenlegung (Stellungnahme vom 10.08.17)</u> 5.2 Unsere Stellungnahme (Mail v. 10. 03. 2017) halten wir aufrecht und möchten nochmal besonders auf die im Süden angrenzende "Wohnbaufläche" hinweisen. Im Verfahren sollten die zukünftige technische und verkehrliche Erschließung der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Fläche berücksichtigt werden.	Siehe Abwägung zu Punkt 5.1.
			5.3 Weiterhin möchten wir noch anmerken (S.9), dass das Siedlungsrahmenkonzept (SRK) nicht fortgeschrieben, sondern ein Statusbericht erstellt wurde. Dieser wird im	In Kapitel 2.2 wird folgender Satz gelöscht: „In 2012 wurde es fortgeschrieben.“ Die anderen Angaben widersprechen den Anmerkungen nicht.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			2jährigen Turnus erarbeitet. Er prüft, inwieweit die Siedlungsflächen des SRK in Anspruch genommen wurden, wie sich die Wohnbautätigkeit entwickelt hat und welche Flächen weiterhin zur Verfügung stehen, eine Art Monitoring.	
			5.4 Die Aussagen zur Landschaftsplanung (S. 10/11) bitte ich zu korrigieren. Der Landschaftsplan wurde 2007 angezeigt, er bildete die fachliche Grundlage für den seit 2009 rechtswirksamen FNP. Für die im Süden des Plangebietes dargestellte "Wohnbaufläche" ist der FNP von den Zielen des Landschaftsplanes abgewichen, für diese Fläche ist die Maßnahme Nr. 10462 nicht mehr anzuwenden. Im Rahmen der FNP-Aufstellung wurde für das potentielle Baugebiet eine Eingriffsbewertung erstellt, die diesem Schreiben beiliegt.	Das Kapitel 2.3 der Begründung wird wie folgt geändert: „Die Maßnahme Kassel Nr. 10462 M grenzt direkt südlich an den Geltungsbereich an. Auf der landwirtschaftlichen Fläche **war** die Umwandlung in Grünland auf Erosionsstandorten vorgesehen. **Der Flächennutzungsplan von 2009 weicht mit der Ausweisung von Wohnbauland an dieser Stelle von den Zielen des Landschaftsplanes ab, die deshalb an dieser Stelle nicht mehr gültig sind.**“ Die beiliegende Eingriffsbewertung wurde zur Kenntnis genommen.
			Erneute Offenlegung (Stellungnahme vom 09.11.17): 5.5 Die beschriebenen Änderungen unter Punkt 5.1 und 5.7 sind nicht in die Begründung aufgenommen worden.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wird teilweise entsprochen.** Die beschriebenen Änderungen waren bereits in die Begründung aufgenommen worden.
			5.6 Weiterhin fehlen in der Begründung im Abschnitt Fauna die im Vorentwurf gemachten ausführlichen Aussagen.	Die Ausführungen zur Fauna wurden in Abstimmung mit der Abteilung Landschaftsplanung in einigen Aussagen geändert und dabei, entsprechend der bestehenden Datenlage, teilweise gekürzt.
			5.7 S. 10 „Der Statusbericht…..Umgebung“, dieser Satz sollte vollständig gestrichen werden.	Der entsprechende Satz wurde gestrichen.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt - 67 Unt. Wasser- und Bodenschutzbehörde (UWB) - 6722 Unt. Naturschutzbehörde (UNB) - 6725	Ziffer 6	Offenlegung 24.07.17 Erneute Offenlegung (UNB) 13.11.17 Zweite erneute Offenlegung 11.07.18	<u>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</u> <u>Offenlegung (Stellungnahme vom 24.07.2017)</u> 6.1 Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz soll in geeigneten Fällen anfallendes Niederschlagswasser (hier: das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser) zur Versickerung gebracht werden. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in engen bebauten Gebieten ist meist nur schwer durchführbar (Vorsorge von Nässeschäden auch an Nachbargebäuden, Dimensionierung der Versickerungsanlagen, Regenrückhaltung nach DWA A 138 und DWA M 153). Flachdächer und deren Möglichkeit der Dachbegrünung bieten im Gegensatz zu Satteldächern eine ideale Rückhaltung von Niederschlagwasser. Zudem wird das Mikroklima positiv beeinflusst. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird der Aufheizung des Gebietes durch die zusätzlichen versiegelten Flächen entgegengewirkt. Außerdem bieten die optisch attraktiven Gründächer neuen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten wie Vögel und Schmetterlinge. Deshalb regen wir an, die Entscheidung, nur Satteldächer zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Umfeldes und "um negative Auswirkungen auf die Gesamtwirkung des Denkmalensembles zu minimieren" (Ziffer 5.8), zu überdenken und Flachdächer samt Dachbegrünung zumindest zuzulassen oder gar vorzuschreiben.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wird nicht entsprochen.** Das Denkmalschutzamt hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplanverfahren Satteldächer zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Gesamtwirkung des Denkmalensembles als unabdingbar gefordert. Eine abweichende Regelung ist folglich nicht vertretbar mit den Belangen des Denkmalschutzes und somit nicht vorgesehen.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			Zweite erneute Offenlegung (Stellungnahme vom 11.07.2018) 6.2 Unsere Stellungnahme vom 24. Juli 2017 mit der darin enthaltenen Anregung, Ziffer 5.8 hinsichtlich Dachbegrünung zu ändern, wurde nicht übernommen. An dieser Meinung halten wir jedoch fest und regen weiterhin an die Entscheidung, nur Satteldächer zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Umfeldes und „um negative Auswirkungen auf die Gesamtwirkung des Denkmalensembles zu minimieren" (Ziffer 5.8), zu überdenken und Flachdächer samt Dachbegrünung zumindest zuzulassen oder gar vorzuschreiben. Zur weiteren Begründung unserer Anregung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 24. Juli 2017. Sowohl im ersten Entwurf vom April 2017 als auch im aktuellen Entwurf des B-Plans ist unter Ziffer 6.1 „Darstellung und Bewertung des Planes" Kapitel „Wasser" erwähnt, dass „die gestalterischen Vorgaben … zur Dachbegrünung … zur Minimierung negativer Folgen" beitragen. Im restlichen Entwurf ist allerdings nicht zu erkennen, dass und welche konkreten Vorgaben zum Thema Dachbegrünung gemacht werden. Hier sollte der Text entsprechen korrigiert bzw. ergänzt werden.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wird entsprochen.** Flachdächer sollen nach wie vor entsprechend der Abwägung zur Stellungnahme der UWB vom 24.07.2017 unter obigem Punkt 6.1 nicht zugelassen werden. Dachbegrünung ist jedoch auch auf Satteldächern möglich und im B-Plan nicht ausgeschlossen und folglich zulässig. Zur Klarstellung wird das Kapitel 6.1 „Wasser“ der Begründung und Kapitel 5.8 wie folgt durch die fettgedruckte Passage ergänzt: „Die gestalterischen Vorgaben zum Versiegelungsgrad und zur wasserdurchlässigen Freiflächengestaltung tragen zur Minimierung negativer Folgen bei. **Auch eine Dachbegrünung ist nicht durch die aktuellen Festsetzungen ausgeschlossen und folglich möglich, wenn die Vorgaben zur Dachneigung eingehalten werden.“**
			6.3 Zum Thema der wasserdurchlässigen Flächen, insbesondere für Stellplätze (Ziffer 5.8 Kapitel „Grundstücksfreiflächen, Stellplätze") verweisen wir auf die wasserrecht-	Folgender Hinweis Nr. 7 wird ergänzt: „7. Versickerung

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			lichen Rechtgrundlagen im Wasserhaushaltsgesetz, wonach auch diese Art der Flächengestaltung den Erlaubnistatbestand für eine wasserrechtliche Erlaubnis erfüllen kann (§ 9 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Es gilt: Versickerungen von Flächen von 30 bis 300 m² Größe müssen zunächst nach DWA-Arbeitsblatt A 138 geplant werden. Gilt hiernach (DWA 138, insbesondere Tabelle 1) die Versickerung nicht als unbedenklich, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Die Versickerung von Flächen größer als 300 m² ist grundsätzlich wasserrechtlich erlaubnispflichtig, wobei auch das DWA Merkblatt M 153: Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten ist. Wir regen an, einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.	Bei der Versickerung sind folgende Rechtsgrundlagen zu beachten: § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (ortsnahe Versickerung soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen) und §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die Versickerung/ Einleitung von Niederschlagwasser in den Untergrund / in das Grundwasser).“
			<u>Unteren Naturschutzbehörde</u> <u>Offenlegung (Stellungnahme vom 24.07.2017)</u> 6.4 Die vom Investor im Vorfeld durchgeführte Rodung der Fläche ohne vorherige Abstimmung mit den Trägern der öffentlichen Belange, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde führt jedoch zu folgender Problematik: - die artenschutzrechtliche Prüfung kann nicht abschließend beurteilt werden, - eventuell notwendige CEF-Maßnahmen können nicht ermittelt werden, da der strukturreiche Lebensraum vor Bauantragsstellung ohne Genehmigung beseitig wurde, - Entzug von Lebensraum für Flora und Fauna ohne sachliche Notwendigkeit (B-Plan nicht rechtskräftig, keine Bauantragsstellung).	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wird teilweise entsprochen.** Die Fällungen aller nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallenden Gehölze wurden im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.2. (Januar 2017) vorgenommen. Eine vollständige artenschutzrechtliche Prüfung war zu diesem Zeitpunkt noch nicht durchgeführt worden, da sich das Verfahren noch im Stadium vor der frühzeitigen Ämterbeteiligung befand, wo die Notwendigkeit und der Umfang solcher weitergehender Prüfungen festgelegt werden. Es war jedoch bereits eine allgemeine Bestandsaufnahme der Vegetations- und Habitatstrukturen durchgeführt worden (siehe Begründung Kap. 3.5.2). Aufgrund der in der Begründung beschriebenen Bestandssituation der Biotopstrukturen (vor Rodung) und dessen Potentialanalyse sowie der Darstellung der mit der Planung verbundenen Veränderungen im

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				Plangebiet ist eine Beurteilung des besonderen Artenschutzes möglich und ist mit der Begründung entsprechend erfolgt. Die Flächen des Plangebietes wurden bis vor einigen Jahren unterschiedlich intensiv als Nutz- und Freizeitgärten genutzt (vgl. Luftbilder Stadt Kassel). In unterschiedlichem Umfang waren die Gärten durch Gehölze und Hecken, die entsprechend gepflegt wurden, strukturiert. Nach der Aufgabe der Nutzungen in den letzten Jahren hat eine Sukzession eingesetzt, die bei weiterer Entwicklung zu einer entsprechenden Erhöhung des ökologischen Wertes geführt hätte. Im Rahmen der genannten Vegetationsentfernung, die im Winter 2016/2017 erfolgt ist, sind die aufgrund ihres Stammumfanges potenziell unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallenden Bäume erhalten worden. Aufgrund der Struktur und des eher geringen Stammumfanges ist bei den gefällten Gehölzen nicht davon auszugehen, dass diese Höhlungen als Habitat besonders oder streng geschützter Tierarten aufweisen. Sonstige Nester in den Gehölzen sind bei der artenschutzrechtlichen Beurteilung nicht relevant, auch da – wie in der Begründung beschrieben – im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen. CEF-Maßnahmen sind vor diesem Hintergrund nicht notwendig. Für den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist eine ökologische Baubegleitung festgesetzt (siehe Festsetzung Nr. 5.4). Die aufgrund der vorliegenden Planung zu fällenden – und unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallenden - Bäume werden entsprechend vor einer notwendigen Fällung fachlich begutachtet, um artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				Die Beachtung artenschutzrechtlicher Belange bei der Umsetzung des Vorhabens ist durch folgende entsprechende Festsetzung Nr. 5.4 sichergestellt: „Es ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten, einzumessenden Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen und Maßnahmen während der Bauzeit überwacht und begleitet." Die Begründung in Kap. 3.5.2 wird wie folgt ergänzt: „Der folgenden Beschreibung der Biotopstrukturen liegt eine Bestandsaufnahme der Vegetations- und Habitatstrukturen zu Grunde. Die Beurteilung des besonderen Artenschutzes ist auf dieser Grundlage als Potentialanalyse erfolgt."
			6.5 Darüber hinaus bitten wir um Überarbeitung folgender Punkte: **Zu Kapitel 3.5.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume** Vegetation/ Biotopstrukturen Aufgrund der vielfältigen Biotopstrukturen im Geltungsbereich des B-Plans wird die Qualität der Ausweichflächen in der Umgebung nicht als überwiegend höher eingeschätzt, wie im Entwurf dargelegt. Fauna Entgegen der Darstellung im Entwurf wird die Attraktivität des Plangebietes für die Fauna als hoch bewertet, zumal die Luftbildaufnahmen seit 2012 eine deutliche	Die Formulierungen in der Begründung sind dahingehend zu verstehen, dass die Ausweichflächen nicht eine höhere Qualität als Biotop/ Habitat haben, sondern aufgrund ihres Flächenumfangs, zum einen eine höhere Bedeutung aufweisen und zum anderen als Ausweichquartier für Tierarten, z.B. Brutvögel, aus dem Plangebiet dienen und somit entsprechende Habitatfunktionen ersatzweise übernehmen können. Das Kapitel 3.5.2 wird wie folgt geändert: „Aufgrund der Standorteigenschaften **und der vorliegenden Erkenntnisse ist auszuschließen**, dass im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - die Fläche des Geltungsbereiches streng geschützten Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			Zunahme an Gehölzstrukturen zeigen. Insbesondere für Brutvögel bieten sich geschützte und attraktive Habitate, dasselbe gilt für Fledermäuse, die die Flächen als Tagesquartiere oder zur Nahrungssuche nutzen und nach Anhang IV der FFH- Richtlinie streng geschützt sind. Die Aussage, dass die Flächen im Geltungsbereich des B-Plans keinen streng geschützten Arten als Lebensraum dienen, ist somit nicht korrekt.	92/43/EWG) geschützten Arten – abgesehen von europäischen Vogelarten (Gehölzbrütern) – als Lebensraum dient. Die örtlichen Gegebenheiten der Bestandsfläche **bieten teilweise geeignete Lebensraumbedingungen** für Fledermäuse (Ordnung Chiroptera: Fledertiere), **die die Flächen als Tagesquartiere oder zur Nahrungssuche nutzen können**. (...) Eventuelle Vorkommen in der Umgebung werden durch das Vorhaben **auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse** nicht wesentlich beeinträchtigt.“
			6.6 **Zu Kapitel 4.8 Freiflächen und Bepflanzung** Als weiterer Punkt unter "Wichtige Aspekte" sollte folgende Formulierung aufgenommen werden: - Erhalt und Schaffung von Vegetationsflächen - Vermeidung von "Kies- und Schotterbeeten" **Vegetation** Man kann nicht als Planungsziel die Erhaltung eines möglichst großen Baumanteils formulieren, wenn im nächsten Satz steht, dass der überwiegende Teil gefällt werden muss. Diese Aussage ist in sich nicht schlüssig.	Das Kapitel 4.8 wird wie folgt ergänzt: - „Der Erhalt und die Schaffung von Vegetationsflächen, - die Vermeidung von "Kies- und Schotterbeeten“.“ Das Kapitel 4.8 wird wie folgt geändert: **Vegetation** „Grundsätzlich wird angestrebt einen möglichst großen Anteil der unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallenden Bäume zu erhalten. Von den insgesamt 50 Bäumen im Geltungsbereich sollen maximal **44** gefällt werden. (...) Von den 10 bestehenden Bäumen, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen sollen **6** erhalten werden.“ Um dieses Planungsziel zu unterstützen wurden zudem eine ökologische Baubegleitung zur Sicherung des Erhalts der übrigen Bäume festgesetzt sowie die Einhaltung diverser einschlägiger Vorschriften zum Vegetationsschutz bei Baumaßnahmen.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			Fauna Für den Gebäudebrüterschutz sollten die Angaben zur Anzahl der Nisthilfen konkretisiert werden. Es sollte daher festgelegt werden, dass pro Gebäude 3 Mauerseglerquartiere, 3 Sperlingsquartiere sowie ein Fledermausnistkasten in die Fassaden zu integrieren sind	**Fauna** Nach Abstimmung mit der UNB wird die Festsetzung Nr. 5.1 wird wie folgt geändert: „Bei den **vier Baukörpern** im Geltungsbereich sind **je Baukörper** mindestens **je vier** Nisthilfen für den Gebäudebrüterschutz **(Mindestens je zwei für Mauersegler und Sperling)** und **je zwei** Nistkästen für Fledermäuse vorzusehen.“
			6.7 **Zu Kapitel 5.7 Grünordnung** Vegetation "Zusätzlich sind mindestens 30 standortgerechte Sträucher oder Heckenpflanzen (Laubgehölze)-vorzugsweise entsprechend der Artenliste kap. 4.8-zu pflanzen". Das Wort "vorzugsweise" sollte gestrichen werden, um sicherzustellen, dass nur die aufgeführten Arten der umfänglichen Liste gepflanzt werden und um die Vollzugskontrolle zu erleichtern.	Die Begründung im Kapitel 4.8 wird wie folgt geändert: „Grundsätzlich ist bei zukünftigen Pflanzungen heimischen vor allem aber standortgerechten Arten (entsprechend der nachfolgenden **Liste**) der Vorzug zu geben.“ (...) „Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Neupflanzungen **vorgesehenen** Gehölze.“ Die Begründung im Kapitel 5.7 wird wie folgt geändert: **Vegetation** „Zusätzlich sind mindestens 30 standortgerechte Sträucher oder Heckenpflanzen (Laubgehölze) – entsprechend der Artenliste in Kapitel 4.8 - zu pflanzen.“ (...) „Weiterhin sind innerhalb des Geltungsbereiches neben den 7 zeichnerisch festgesetzten Bäumen (6 erhaltene, eine Neupflanzung), weitere 10 standortgerechte, einheimische Laubbäume –entsprechend der Artenliste der Artenliste in Kapitel 4.8 - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“ In den textlichen Festsetzungen 6.3, 6.4 und 9.1 wird ebenfalls jeweils das Wort „vorzugsweise“ gestrichen.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			6.8 **Zu Kapitel 6. Auswirkungen der Planung** Biotopstrukturen - Fauna und Flora Insgesamt ist die Bewertung der Auswirkungen unter der Überschrift "Biotopstrukturen - Fauna und Flora" inhaltlich widersprüchlich. Im ersten Teil wird von einem geringen bis durchschnittlichen Wert der Flächen für Flora und Fauna gesprochen. Unter "Fauna" wird die Vorhabenfläche wiederum als mittel bis hochwertig eingestuft. In der weiteren Bewertung wird hingegen argumentiert, dass attraktivere und vielfältigere Flächen im Park Schönfeld als Ausweichmöglichkeit für Nahrungssuche und Fortpflanzung zur Verfügung stehen. Im abschließenden Fazit werden die Auswirkungen auf Schutzgut "Flora und Fauna" durch die weitgehende Entfernung von Vegetationsbeständen jedoch als erheblich bewertet. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde hatten die Flächen aufgrund ihrer Vielgestaltigkeit einen hohen ökologischen Wert und stellten ein bedeutsames Trittsteinbiotop zwischen Park- und Siedlungsbereich dar.	Die Begründung im Kapitel 6. wird wie folgt geändert: **<u>Biotopstrukturen - Fauna und Flora</u>** „Durch das teilweise brachliegen in letzter Zeit hatten sich in einigen Bereichen Anfangsstadien einer Ruderalisierung gebildet. **Dies führte zu einem mittleren bis hohen Wert für Flora und Fauna.“** **Flora (Vegetation)** „Naturschutzfachlich durchaus wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung betroffen, **die einen mittleren bis hohen ökologischen Wert haben und ein bedeutsames Trittsteinbiotop zwischen Park und Siedlungsbereich darstellen. (...)** **Im Umfeld des Plangebietes sind als ebenfalls mittel- bis hochwertig einzustufende Habitatflächen in weitaus größerem Umfang, auch als mögliche Ausweichflächen, vorhanden. Aufgrund dieses räumlich-funktional bestehenden Zusammenhangs sind die Auswirkungen auf das Schutzgut dementsprechend als nicht erheblich einzustufen.“**
		Erneute Offenlegung 13.11.17	6.9 Grundsätzliche naturschutzfachliche Bedenken gegen den geänderten Entwurf bestehen nicht. Die in unsere Stellungnahme vom 24.07.2017 erbetenen Änderungen zum B-Plan Entwurf wurden weitgehend in die entsprechenden Kapitel eingearbeitet. Begrüßt wird die zusätzliche Festsetzung der prägenden Eiche als "zu erhaltender Baum" auf der Südseite des Grundstücks. Deren Schutz und Erhalt- insbesondere	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wurde entsprochen.** Die Überwachung des Erhalts der zeichnerisch festgesetzten, einzumessenden Bäume ist durch die Festsetzung 5.4 sichergestellt. Die zeichnerische Festsetzung der genannten Eiche wurde mittlerweile in Abstimmung mit der UNB entfernt, da sich nach der Vermessung herausgestellt hat, dass der Abstand

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			während der Bauphase- durch die einzubeziehende ökologische Baubegleitung sicherzustellen ist.	zum geplanten Gebäude zu gering ist, um den Erhalt des Baumes zu gewährleisten. Als Ersatzmaßnahme für die Fällung der Eiche (Nr. 8) wurde in Abstimmung mit der UNB die Festsetzung von zwei Bäumen 1. Ordnung durch folgende Festsetzung Nr. 6.2 vorgenommen: „Als Ersatzpflanzung für die zu fällende Eiche sind 2 Solitärbäume (6xv. Drahtballierung, Stammumfang STU 50-60 cm), Baumart Winterlinde (Tilia cordata) oder Traubeneiche (Quercus petraea) neu zu pflanzen gemäß zeichnerischer Darstellung.“ Das Kapitel 5.7 wird wie folgt geändert: „Weiterhin sind innerhalb des Geltungsbereiches neben den **9** zeichnerisch festgesetzten Bäumen (6 erhaltene, **3** Neupflanzungen), (...) **Im südlichen Teil des Geltungsbereichs werden zwei weitere Bäume 1. Ordnung als Neupflanzung festgesetzt. Dies erfolgt als Ersatzmaßnahme für die Fällung der Eiche Nr 8, die zu nahe am südlichen Baufenster steht, um sie bei Umsetzung des Bauvorhabens zu erhalten. In Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt sollen als Ersatzmaßnahme eine Traubeneiche sowie eine Winterlinde gepflanzt werden.** (...) 6 erhaltenswerte Bäume werden bei der Umsetzung der Planung zeichnerisch festgesetzt werden. Drei Korkenzieher-Weiden (Nr. 1, 2, 3 im Bestandsplan in Kap. 3.5.2), **zwei** Wildkirschen (Nr. **4 und** 9) sowie **eine** Eiche (Nr. 5). **Der Erhalt der** zeichnerisch festgesetzten Eiche **(Nr. 5) und**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				der Wildkirsche (Nr. 4) im Osten des Grundstücks im Bereich der geplanten Stellplätze ist aufgrund der Nähe zu den Stellplätzen im Zuge der Planung einer platzsparenden Zufahrt zur Tiefgarage **durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen. Diese soll auch den Erhalt der anderen zeichnerisch festgesetzten Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen und Maßnahmen während der Bauzeit überwachen und begleiten.“**
Justizvollzugsanstalt Kassel I	Ziffer 7	02.08.17	7.1 Bezüglich der erbetenen Stellungnahme im Rahmen des Anhörungsverfahrens zum obigen Bebauungsplan ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass die Justizvollzugsanstalt Kassel I örtlich betroffen ist, so dass von hier eine Beteiligung der Justizvollzugsanstalt vorgenommen wurde. Die besonderen Belange der Justizvollzugsanstalt Kassel I sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Dies vorausgeschickt wird nach Beteiligung der Justizvollzugsanstalt Kassel I zum vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie folgt Stellung genommen: Seitens des Landes Hessen wird auf die Ausführungen auf Ziffer 7 (Seite 46) letzter Absatz des Entwurfs größter Wert gelegt, wonach a) die Kosten für das Bebauungsplanverfahren zu Lasten des Vorhabenträgers gehen und b) der Vorhabenträger auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen, zu tragen hat.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wird entsprochen.** Der Vorhabenträger hat alle Kosten zu tragen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen können. Dies ist sowohl im Kapitel 7 der Begründung zum Bebauungsplan als auch im zugehörigen Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			Diese Bestimmung zur Kostentragung wird von hier aus dahingehend verstanden, dass der Justizvollzugsanstalt Kassel I keinerlei Kosten (Erschließungskosten und / oder Ähnliches) entstehen. Sollte dies anders gesehen werden, wird um Mitteilung gebeten. Bereits jetzt wird darauf hingewiesen, dass unabweisbare Kosten mit einem erheblichen zeitlichen Vorlauf in das Haushaltsaufstellungsverfahren des Landes einzuplanen wären.	
			7.2 Des Weiteren sind die nachfolgenden Anmerkungen im Rahmen der weiteren Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen, soweit Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu treffen sind. Die freie Zufahrt zur Justizvollzugsanstalt Kassel I über die Theodor-Fliedner-Straße muss für die Dauer der Bauarbeiten und nach deren Abschluss auch für große Fahrzeuge ständig und ohne Einschränkungen gewährleistet sein. In keinem Fall dürfen Baufahrzeuge, Gerät oder sonstige Fahrzeuge oder deren Teile wie Anhänger etc. in der Theodor- Fliedner- Straße abgestellt werden. Die Lagerung von Baumaterialen oder anderen Gegenständen in der Theodor-Fliedner-Straße (Zufahrt Justizvollzugsanstalt) ist nicht zulässig. Durch die Bauarbeiten verursachte Verschmutzungen beziehungsweise Schäden sind möglichst noch am selben Tage, spätestens jedoch am nächsten Werktag, zu beseitigen. Falls ein Baukran benötigt wird, darf sein Arbeitsbereich (Auslegung) nicht das Anstaltsgelände bzw. den An-	Die Anmerkungen sind wie folgt im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan berücksichtigt worden: Die freie Zufahrt zur JVA über die Theodor-Fliedner-Straße muss für die Dauer der Bauarbeiten und nach deren Abschluss auch für große Fahrzeuge ständig und ohne Einschränkungen gewährleistet sein. In keinem Fall dürfen Baufahrzeuge, Geräte oder sonstige Fahrzeuge oder deren Teile wie Anhänger etc. in der Theodor-Fliedner-Straße abgestellt werden. Die Lagerung von Baumaterialen oder anderen Gegenständen in der Theodor-Fliedner-Straße ist nicht zulässig. Durch die Bauarbeiten verursachte Verschmutzungen beziehungsweise Schäden, die eine verkehrliche Behinderung für die Zufahrt der JVA darstellen, sind möglichst noch am selben Tag, spätestens jedoch am nächsten Werktag, zu beseitigen. Falls ein Baukran benötigt wird, darf sein Arbeitsbereich (Auslegung) nicht das Anstaltsgelände bzw. den Anstaltsbereich der JVA tangieren und muss vor Fremdnutzung gesichert werden.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			staltsbereich der Justizvollzugsanstalt Kassel I tangieren und muss vor Fremdnutzung gesichert werden. Der Fußgängerweg muss nach Abschluss der Bauarbeiten auf Kosten des Bauherrn wieder saniert werden. Eine Kostenbeteiligung der Justizvollzugsanstalt Kassel I erfolgt nicht. Der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen und die Justizvollzugsanstalt Kassel I haben eine Kopie dieses Schreibens zur Kenntnis erhalten.	Der Fußgängerweg muss nach Abschluss der Bauarbeiten auf Kosten des Bauherrn wieder saniert werden. Eine Kostenbeteiligung der JVA erfolgt nicht.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Ämter				
Stadt Kassel – Liegenschaftsamt – 23	Ziffer 8	28.07.17 Erneute Offenlegung 09.11.17	8.1 Grundsätzlich bestehen aus Sicht von-23- keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Anmerkung: Gemäß Hinweis Nr. 4 der Begründung zum Bebauungsplan (S. 51) soll zur Sicherung der Erschließung eine Baulast auf dem Flurstück 392/49 eingetragen werden. Eigentümerin dieses Flurstücks ist das Land Hessen. Bezüglich der wegerechtlichen Öffentlichkeit dieses Flurstücks (Theodor-Fliedner-Straße) verweisen wir auf die Stellungnahme -66- vom 14. April 2015. <u>Stellungnahme Stadt Kassel – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt (-66-) vom 14. April 2015:</u> Die Theodor-Fliedner- Straße befindet sich nicht in Zuständigkeit der Stadt Kassel, sondern ist dem Land Hessen zugeordnet. Wir gehen davon aus, dass die Straße nicht gewidmet ist. Eine Aussage dazu kann nur das Land Hessen treffen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Theodor-Fliedner-Straße ist laut Aussage des Landes Hessen gegenüber dem Vorhabenträger nicht öffentlich gewidmet. Zur Sicherung der Erschließung wird deshalb die Eintragung notwendiger Baulasten und Grunddienstbarkeiten im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt.
		Erneute Offenlegung 09.11.17	8.2 <u>Stellungnahme erneute Offenlegung vom 09.11.2017:</u> Aus Sicht von- 23- bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfs Nr. II/13 "Theodor-Fliedner-Straße". Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Aussage da-	**Der Anregung wird nicht entsprochen.** Aus bau- und planungsrechtlicher Sicht ist durch die bereits bestehende Baulast die Erschließung, die für eine Genehmigung des Bauvorhabens unumgänglich ist, gesichert. Sowohl über die Theodor-Fliedner-Straße (Flur 8, Flurstück 392/49) als auch auf dem Grundstück (Flur 8, Flurstücke 49/50, 49/51 und 49/52) ist die Erschließung selbst beim Verkauf einer Teilfläche gesichert. Daher wird davon abgesehen, diesbezüglich weitere Regelungen im Durchführungsvertrag

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			hingehend, wie die Erschließung der Baugrundstücke über die im Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche gesichert werden soll (z. B. durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten oder gemeinschaftliches Eigentum). Durch die Eintragung der Erschließungsbaulast auf der Theodor-Fliedner-Straße ist die öffentlich-rechtliche Erschließung gesichert. Eine tatsächliche Inanspruchnahme der belasteten Fläche durch den Berechtigten nur aufgrund der öffentlich-rechtlichen Baulast ist nicht möglich. Eine privatrechtliche Vereinbarung zur Mitnutzung dieser Fläche sowie die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches ist aus Sicht von -23- zweckmäßig. Eine entsprechende Verpflichtung/Empfehlung sollte in den Durchführungsvertrag zum o.a. Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden.	mit aufzunehmen. Zur Klarstellung wird das Kapitel 4.5 der Begründung wie folgt ergänzt: „Die Erschließung der Grundstücke über die private Verkehrsfläche ist vom Vorhabenträger mit etwaigen späteren Einzeleigentümern von Wohneinheiten oder Gebäuden sicherzustellen, (z.B. durch Eintragung einer Baulast und Grunddienstbarkeit oder durch gemeinschaftliches Eigentum).“ Zur Klarstellung wird das Kapitel 4.5 der Begründung wie folgt ergänzt: „Die Erschließung des Geltungsbereichs über die Theodor-Fliedner-Straße ist vom Vorhabenträger mit dem Land Hessen als Eigentümer der Straße zusätzlich durch eine privatrechtliche vertragliche Sicherung zu gewährleisten, da für das Land Hessen in diesem Fall direkt das Hessische Justizministerium zuständig ist. Da grundbuchliche Dienstbarkeiten zu Lasten dieser Grundstücke immer vom Justizminister persönlich unterschrieben werden müssten, werden diese für Vorhaben in dieser Größenordnung vom Justizministerium nicht gewährt.“ Aus diesem Grund wird auch auf eine Aufnahme dieses Punktes in den Durchführungsvertrag verzichtet.
Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation – 62	Ziffer 9	08.08.18	9.1 Zum o.a. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat -62- keine Bedenken. Hinweis: Die Baufenster C und D sind mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Dadurch sind beson-	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Feuerwehr wurde im Verfahren beteiligt. Die private Verkehrsfläche ist für die Belange der Feuerwehr für Zufahrt und Aufstellung ausreichend bemessen und genügend tragfähig geplant. Eine Anleiterbarkeit der Häuser über einen Drehleiterwagen ist nicht notwendig, da keine Brüstungshöhen über

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			dere Anforderungen bezüglich der Feuerwehrzufahrt gegeben.	8 m entstehen.
Stadt Kassel – Bauaufsicht – 632	Ziffer 10	Zweite erneute Offenlegung 31.07.18	10.1 Mit Schreiben vom 27.06.2018 bitten Sie um Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan. Folgende Punkte sind aufgefallen. Eine entsprechende Anpassung wird empfohlen: 1. zeichnerischen Festsetzungen: Grenze des Geltungsbereiches ist anders dargestellt als in der Legende	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wird nicht entsprochen.** Es handelt sich hierbei um eine Darstellungsvorgabe der verwendeten Software je nach Skalierung der Linie. Da eine Verwechslung mit anderen Planzeichen ausgeschlossen ist, ist diese darstellerische Ungenauigkeit unproblematisch.
			10.2 2. textliche Festsetzungen: 2.2 "... für Balkone nach Westen bis max. 2,00m Tiefe und max. Breite von ... zulässig"	Die Einschränkung der Breite der Balkone wird nicht als relevant für das Vorhaben an dieser Stelle angesehen. Lediglich die Tiefe sollte begrenzt werden, um einen angemessenen Abstand aller raumwirksamen Gebäudeteile zum Denkmalensemble zu gewährleisten.
			10.3 8.2 "Die Max. Höhe von Einfriedungen beträgt an .... Allen anderen Grenzen 1,50m." Gemäß §55 HBO Anlage 2 sind Einfriedungen bis 2m Höhe genehmigungsfrei. In der Praxis erweist sich eine Einschränkung als sehr problematisch und führt immer wieder zu Verwaltungszwangsverfahren. Es ist zu überlegen, ob die max. Höhe von 2,0m aus der HBO in den Bebauungsplan übernommen werden sollte.	Die festgesetzten Höhen der Einfriedungen entsprechen den in der Umgebung üblichen und werden an dieser Stelle für stadträumlich relevant angesehen. Um das westlich sehr nah angrenzende Denkmalensemble nicht durch eine zu große Raumwirkung, die bei 2 m hohen Hecken entsteht, zu beeinträchtigen, wird die Höhe auf 1,5m festgesetzt.
			10.4 Festsetzung zu Werbeanlagen sollten getroffen werden. - Fremdwerbung unzulässig - Werbung an der Stätte der Leistung mit Größenbe-	Grundsätzlich handelte es sich um eine beschränkte erneute Offenlage, bei der nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans zulässig waren. Festsetzungen zur Einschränkung von Werbeanlagen sind für den vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig. Es handelt

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			grenzung	sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser ist gemäß § 12 (3) BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Es wurde folglich kein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt, sondern ausschließlich Wohnnutzung festgesetzt. Zudem sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Hierbei handelt es sich ebenfalls ausschließlich um Wohnnutzung. Nutzungen, die Werbeanlagen benötigen, sind also im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Wahrscheinlichkeit der Errichtung von Fremdwerbung ist an dieser Stelle in einer Sackgasse in einem Wohngebiet kaum zu erwarten und dementsprechend vertretbar.
Stadt Kassel – Landschaftsplanung – 634 (Vor der Stellungnahme zur zweiten erneuten Offenlegung Wechsel in die Abteilung Umweltplanung – 674. Siehe Ziffer 13.2)	Ziffer 11	26.07.17 Erneute Offenlegung 03.11.17	11.1 Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes II/13 verbundene bauliche Innenentwicklung wird von Seiten der Landschaftsplanung grundsätzlich begrüßt. Dadurch wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Positiv anzumerken ist, dass die von Seiten der Landschaftsplanung im Rahmen der Ämterbeteiligung (Besprechungstermin 28.02.2017) bzw. im Nachgang zum vorgelegten Entwurf vorgebrachten Anregungen zu textlichen und zeichnerischen Festsetzungen z.T. in den Entwurf des Bebauungsplanes II/13 aufgenommen wurden. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung des Bestandsbaums Nr. 8 zum Erhalt, den Wegfall eines Stellplatzes zur (möglichen) Sicherung des Baums Nr. 5, der Nisthilfen (je eine Nisthilfe pro Gebäude für den Gebäudebrüterschutz und für Fledermausquartiere pro Gebäu-	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wird teilweise entsprochen.** Der Bebauungsplan und der zu Grunde liegende Vorhabenplan sind Ergebnis eines langwierigen Abstimmungsprozesses zwischen Stadt Kassel und dem Vorhabenträger, in den zahlreiche Faktoren eingeflossen sind und gegeneinander abgewogen wurden, wie eine angemessene bauliche Verdichtung, Schaffung von Wohnraum im Innenbereich, eine möglichst geringe Flächenversiegelung auch durch Verkehrsflächen und der möglichst weitgehende Erhalt schützenswerter Bäume(gemäß Baumschutzsatzung). Durch Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung und die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung dieser Maßnahmen soll Letzteres sichergestellt werden. Die Festsetzung Nr. 5.4 wird wie folgt ergänzt:

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			de) sowie die Ökologische Baubegleitung für den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume im Geltungsbereich während der Baumaßnahmen. Der Abstand der zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Bäume von der Baugrenze ist so zu bemessen, dass die Bäume entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten haben. Auf die technischen Regelwerke (z.B. DIN 18920 oder FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2) wird verwiesen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind einzumessen und während der Baumaßnahmen - auch unter Hinzuziehung der festgesetzten Ökologischen Baubegleitung- durch entsprechende technische Maßnahmen zu sichern.	„Es ist eine ökologische Baubegleitung **(ÖBB)** einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten**, einzumessenden** Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen und **Maßnahmen** während der Bauzeit überwacht und begleitet.“
			11.2 Trotz der gegenüber dem Entwurfsstand vom 15.02.2017 vorgenommenen Änderungen im vorgelegten Entwurf sind sowohl die Bestandsbewertung als auch die Bewertung der Auswirkungen auf Flora und Fauna als weiterhin zumindest unpräzise zu bewerten. Den Verzicht auf die (ausführliche) artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG damit zu begründen, dass ein Nachweis von entsprechenden Arten im Geltungsbereich nicht bekannt ist, ist vor dem Hintergrund der Nichtkartierung zumindest "spannend". Aufgrund der sich bis zur vorzeitigen Rodung der Fläche Anfang 2017 (vgl. Luftbild 2015) vorhandenen Vegetationsstrukturen (aufgelassene Gärten mit einem erheblichen Gehölzanteil) hätte es unserer fachlichen Ansicht nach eigentlich einer entsprechenden faunistischen Kartierung, zumindest der Brutvögel, be-	Die Bedeutung des Plangebietes für Flora und Fauna wird aufgrund der Vegetations- und Habitatentwicklung nach der Nutzungsaufgabe der Gärten als mittel bis hochwertig eingestuft. Im Umfeld des Plangebietes sind als ebenfalls mittel bis hochwertig einzustufende Habitatflächen – wie beschrieben -in weitaus größerem Umfang, auch als mögliche Ausweichflächen, vorhanden. Aufgrund dieses räumlich-funktional bestehenden Zusammenhangs sind die Auswirkungen auf das Schutzgut dementsprechend als nicht erheblich einzustufen, obwohl ein umfangreicher Verlust von Vegetationsstrukturen erfolgt ist. Die Fällungen aller nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallenden Gehölze wurden im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.2. (Januar 2017) vorgenommen. Eine vollständige artenschutzrechtliche Prüfung war zu diesem Zeitpunkt noch nicht durchgeführt worden, da sich das Verfahren noch im Stadium vor der frühzeitigen Ämterbeteiligung

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			durft, die aber nach der erfolgten Rodung obsolet wurde. Der Umgang mit dem Vegetationsbestand auf der Fläche im Vorfeld der Planaufstellung ist auch dahingehend kaum akzeptabel.	befand, wo die Notwendigkeit und der Umfang solcher weitergehender Prüfungen festgelegt werden. Es war jedoch bereits eine allgemeine Bestandsaufnahme der Vegetations- und Habitatstrukturen durchgeführt worden (siehe Begründung Kap. 3.5.2). Aufgrund der in der Begründung beschriebenen Bestandssituation der Biotopstrukturen (vor Rodung) und dessen Potentialanalyse sowie der Darstellung der mit der Planung verbundenen Veränderungen im Plangebiet ist eine Beurteilung des besonderen Artenschutzes möglich und ist mit der Begründung entsprechend erfolgt. Die Flächen des Plangebietes wurden bis vor einigen Jahren unterschiedlich intensiv als Nutz- und Freizeitgärten genutzt (vgl. Luftbilder Stadt Kassel). In unterschiedlichem Umfang waren die Gärten durch Gehölze und Hecken, die entsprechend gepflegt wurden, strukturiert. Nach der Aufgabe der Nutzungen in den letzten Jahren hat eine Sukzession eingesetzt, die bei weiterer Entwicklung zu einer entsprechenden Erhöhung des ökologischen Wertes geführt hätte. Im Rahmen der genannten Vegetationsentfernung, die im Winter 2016/2017 erfolgt ist, sind die aufgrund ihres Stammumfanges potenziell unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallenden Bäume erhalten worden. Aufgrund der Struktur und des eher geringen Stammumfanges ist bei den gefällten Gehölzen nicht davon auszugehen, dass diese Höhlungen als Habitat besonders oder streng geschützter Tierarten aufweisen. Sonstige Nester in den Gehölzen sind bei der artenschutzrechtlichen Beurteilung nicht relevant, auch da – wie in der Begründung beschrieben – im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				Die Begründung in Kap. 3.5.2 wird wie folgt ergänzt: „Der folgenden Beschreibung der Biotopstrukturen liegt eine Bestandsaufnahme der Vegetations- und Habitatstrukturen zu Grunde. Die Beurteilung des besonderen Artenschutzes ist auf dieser Grundlage als Potentialanalyse erfolgt." Das Kapitel 3.5.2 wird wie folgt geändert: „Aufgrund der Standorteigenschaften **und der vorliegenden Erkenntnisse ist auszuschließen**, dass im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - die Fläche des Geltungsbereiches streng geschützten Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten – abgesehen von europäischen Vogelarten (Gehölzbrütern) – als Lebensraum dient. Die örtlichen Gegebenheiten der Bestandsfläche **bieten teilweise geeignete Lebensraumbedingungen** für Fledermäuse (Ordnung Chiroptera: Fledertiere), **die die Flächen als Tagesquartiere oder zur Nahrungssuche nutzen können**. (...) Eventuelle Vorkommen in der Umgebung werden durch das Vorhaben **auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse** nicht wesentlich beeinträchtigt."
		Erneute Offenlegung 03.11.17	11.3 Die Ausweitung der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) auf die artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen und Maßnahmen während der Bauzeit sowie die Erweiterung der geplanten artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Nisthilfen Gebäudebrüter/ Nistkästen Fledermäuse) bewerten wir positiv. Aufgrund der von uns in unserer Stellungnahme vom 26.07.2017 gemachten Anmerkungen zur Bestandsbewertung und zum Aspekt möglicher artenschutzrechtli-	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wurde entsprochen.** Die Anregungen zur Problematik der voreiligen Rodung der Fläche aus der ersten Offenlegung wurden in Abstimmung mit der Landschaftsplanung in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Die Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme vom 26.07.2017 sind bereits nach der 1. Offenlage abgewogen worden (s. 9.1 bis 9.2).

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			cher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wurden Modifizierungen an den entsprechenden Passagen der Begründung vorgenommen. Bzgl. der Problematik der voreiligen Rodung der Fläche (mit Ausnahme der unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume)/ Nichtdurchführbarkeit Kartierung (Avi-) Fauna verweisen wir auf unsere vorherigen Stellungnahmen vom 01.03. und 26.07.2017. Weitere Anmerkungen zu den Änderungen des Entwurfs macht die Landschaftsplanung nicht.	
Stadt Kassel – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - 66	Ziffer 12	Offenlegung 02.08.17 Zweite erneute Offenlegung 23.07.18	<u>Offenlegung (Stellungnahme vom 02.08.2017)</u> 12.1 <u>Bildliche Festsetzungen:</u> Die oberirdischen Fahrradabstellplätze sind nicht im Bebauungsplan eingezeichnet. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichneten oberirdischen Fahrrad-Abstellflächen sollten näher an den Hauseingängen der Mehrfamilienhäuser platziert werden, insbesondere bei den Hausnummern 21 und 22.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wird teilweise entsprochen.** Die zeichnerische Festsetzung der Flächen für oberirdische Fahrradabstellplätze für private Wohnbaumaßnahmen ist gemäß der Stellplatzsatzung nicht zwingend erforderlich und kann daher nicht vorm Vorhabenträger verpflichtend eingefordert werden. Die Anzahl der Fahrradabstellplätze entspricht den in der Stellplatzsatzung geforderten.
			12.2 <u>Textliche Festsetzungen:</u> Es sollte unter Hinweise ebenfalls der Verweis auf die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs-EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") aufgenommen werden.	Der Hinweis 2. wird wie folgt ergänzt: „Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs-EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten.“
			12.3 <u>Begründung mit integrierten Fachbeitrag Umwelt und Grün:</u> Keine Anmerkungen	

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			12.4 <u>Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag:</u> In den Durchführungsvertrag sind folgende Aspekte mit aufzunehmen: Es ist davon auszugehen, dass der Anteil von Elektrofahrzeugen steigen wird. Für alle Stellplätze, sowohl die Kfz-Stellplätze in den Tiefgaragen als auch die oberirdischen, sind Bauvorbereitungen zu tätigen, sodass die Technik vorhanden ist, um zu gegebener Zeit Ladestationen zu errichten. Somit kann auf die zukünftige Entwicklung der E-Mobilität (Elektroautos, Elektroroller etc.), flexibel reagiert werden.	Nach Rücksprache mit dem Straßen- und Tiefbauamt gibt es für o.g. Forderungen keine sichere Rechtgrundlage, die den Vorhabenträger dazu auffordert Ladestationen auf seinem privaten Grundstückflächen vorsorglich zu errichten. Auch die rechtliche Zulässigkeit solcher Verpflichtungen für einen Vorhabenträger ist nicht rechtssicher. Es wird empfohlen eine städtische Satzung zu diesem Thema anzustreben.
			12.5 Es ist zu prüfen, ob die Erschließungsstraße nach Herstellung an die Stadt Kassel übergeben wird und als öffentliche Straße von der Stadt Kassel unterhalten wird (S. 26). Die für eine Ausleuchtung der internen Erschließung ggf. notwendige Aufstellung von Beleuchtungseinheiten (z. B. Mastleuchten) ist privat herzustellen und durch den/die Eigentümer zu betreiben.	Das Straßen- und Verkehrsamt hat diesen Punkt der Stellungnahme vom 12.09.2017 zurückgenommen, da diese Straße nicht als öffentliche Straße gesehen wird, weshalb für eine spätere Übernahme der Wegeflächen (Privatstraße) keine vertragliche Regelung notwendig ist.
			12.6 Es sind mehr Radabstellplätze als die Stellplatzsatzung fordert nach Art und in der Menge für die tatsächlichen Nutzungsansprüche zu errichten. Wir empfehlen, mindestens eine Anzahl von Radabstellplätzen herzustellen, die sich aus folgenden Vorgaben nach den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05, Anhang B.2) ergibt:	Die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sieht mit zwei Abstellplätzen pro Wohnung bereits eine für das Gebiet ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen vor. Damit weist das Vorhaben ausreichend Fahrradstellplätze nach. Über die geltende Stellplatzsatzung hinausgehende Regelungen für Fahrradabstellplätze werden für dieses private Wohnbauvorhaben nicht getroffen.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			• 1Radabstellplatz je 30m² Gesamtwohnfläche (Einwohner) • 1Radabstellplatz je 200m² Gesamtwohnfläche (Privatwohnungen, Besucher) Die Werte sind auf ganze Zahlen aufzurunden. Fahrradabstellplätze müssen für eine regelmäßige Nutzung Vandalismus-und diebstahlgeschützt, leicht zugänglich (nutzerfreundlich) und witterungsgeschützt auf dem Grundstück angeordnet werden. Auch im Gebäude (z. B. Tiefgarage) ist eine Unterbringung möglich, wenn diese barrierefrei zugänglich ist. Besucherstellplätze sind eingangsnah (Anlehnbügel) vorzusehen. Es gelten weiterhin die Regelwerke "Empfehlungen für den Ruhenden Verkehr" und "Hinweise zum Fahrradparken". Hieraus sind auch Abstände und Abmessungen zu entnehmen. Besucherstellplätze sind eingangsnah (Anlehnbügel) vorzusehen. Auch bei den Radabstellplätzen ist die zukünftige Entwicklung der E-Mobilität (E-Bikes, Pedelecs etc.) zu berücksichtigen und Bauvorbereitungen für die Installation der erforderlichen Ladetechniken zu tätigen. Es gelten die Regelwerke "Empfehlungen für den Ruhenden Verkehr" und "Hinweise zum Fahrradparken". Hieraus sind auch Abstände und Abmessungen zu entnehmen.	Der Hinweis 2. wird wie folgt ergänzt: „Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs-EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten.“
			12.7 Der Durchführungsvertrag ist mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu entwickeln und abzustimmen.	Eine Abstimmung des Durchführungsvertrages mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt ist aufgrund der obigen Abwägung der Einwendungen nicht notwendig.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
		Zweite erneute Offenlegung 23.07.18	<u>Zweite erneute Offenlegung (Stellungnahme vom 23.07.2018)</u> 12.8 Die Aufnahme der EAR Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs im Anhang der textlichen Festsetzungen nach BauGB unter den Hinweisen in Punkt 2. Stellplätze (Seite 54) ist zu begrüßen. Die Empfehlungen zu den Fahrrad-Stellplätzen der EAR sollten ebenfalls in der Begründung des Bebauungsplans unter 5.8 Grundstücksfreiflächen, Stellplätze genannt werden. Wir bitten um Berücksichtigung der folgenden Stellungnahme zu der erneuten Offenlage: Die Angaben zur Anzahl von Fahrradstellplätzen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Bedarf. Entsprechend den übergeordneten Zielen des Landes Hessen und der Stadt Kassel (Verkehrsentwicklungsplan) und zur Funktionsfähigkeit des Wohngebietes sind entsprechend den Vorgaben der Richtlinien (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR) eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellanlagen auf der Privatfläche nachzuweisen. Weiterhin berücksichtigt die Angabe "Fahrradstellplätze je Wohneinheit" nicht die Größe der Wohnung und die mögliche Bewohneranzahl. Vielmehr ist die Anzahl der Fahrradstellplätze an die Wohnungsfläche zu binden. Weiterhin sind die Angaben zum Stellplatzbedarf für den Radverkehr in die textlichen Festsetzungen wie folgt aufzunehmen:	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wird teilweise entsprochen.** Die Begründung wird in Kap. 5.8 wie folgt ergänzt: „Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs-EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten.“ Hinsichtlich weiterer Vorgaben oder Festsetzungen zu einer höheren Anzahl an Fahrradstellplätzen wird auf die bereits erfolgte Abwägung zur Stellungnahme vom 02.08.2017 oben unter Punkt 12.6 verwiesen.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			• Bewohner: 1 Fahrradstellplatz je 30 m2 Gesamtwohnfläche • Besucher und Gäste: 1 Fahrradstellplatz je 200 m Gesamtwohnfläche Fahrradabstellplätze für eine regelmäßige Nutzung müssen vandalismus- und diebstahlgeschützt, leicht zugänglich (nutzerfreundlich) und witterungsgeschützt auf dem Grundstück angeordnet werden. Auch im Gebäude (z. B. Tiefgarage) ist eine Unterbringung möglich, wenn diese barrierefrei zugänglich ist. Besucherstellplätze sind eingangsnah (Anlehnbügel) vorzusehen. Aus den Regelwerken "Empfehlungen für den Ruhenden Verkehr" und "Hinweise zum Fahrradparken" sind Abstände und Abmessungen zu entnehmen.	
			12.9 Die für eine Ausleuchtung der Privatstraße ggf. notwendige Aufstellung von Beleuchtungseinheiten (z. B. Mastleuchten) ist privat herzustellen und durch den/die Eigentümer dauerhaft zu betreiben. Diese Bedingungen und Verpflichtungen sind bei Weiterveräußerungen zu übertragen. Es wird eine Straßenbeleuchtung gemäß DIN EN 13 201 in der neuen Stichstraße empfohlen, insbesondere um zu erwartende Forderungen nach einer Straßenbeleuchtung zu vermeiden. Eine Übereinkunft (Anschluss an die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage) mit dem Land Hessen ist ebenfalls möglich.	**Den Anregungen wurde teilweise entsprochen.** Grundsätzlich handelte es sich um eine beschränkte erneute Offenlage, bei der nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans zulässig waren. Im Durchführungsvertrag wurde folgendes unter § 9 (4) aufgenommen: „Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Kosten für die Planung, Herstellung und Unterhaltung der für das Grundstück vorgesehenen Privatstraße, einschließlich der Beleuchtung zu tragen.“ Diese Regelung wird hier als ausreichend betrachtet; da es sich bei der privaten Verkehrsfläche um eine Grundstückszufahrt handelt und keine Durchgangsstraße.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt – 67 Umwelt- und Immissionsschutz – 672 Umweltplanung – 674 (vorher Landschaftsplanung – 634)	Ziffer 13	14.08.17 Zweite erneute Offenlegung 19.07.18	<u>Umwelt- und Immissionsschutz – 672 (Stellungnahme vom 14.08.2017)</u> 13.1 Luftreinhaltung: Im Abschnitt "2. Übergeordnete Planungen" der Begründung fehlt die Erwähnung der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel. In dem Plan werden Hinweise gegeben, die planungsrechtlich zu beachten sind. 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 (N02). Im Flächennutzungsplan wurden deshalb alle bebaubaren Gebiete als "Vorranggebiet Luftreinhaltung" festgelegt. Damit ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Verpflichtung gegeben, Maßnahmen zur Luftreinhaltung festzusetzen. Bereits die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel fordert Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen. Die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BlmSchV) ist dagegen nur ein bundesweiter Mindeststandard, der für eine Stadt wie Kassel mit schwerwiegenden lufthygienischen Herausforderungen keine hinreichenden und fachlich notwendigen Impulse liefert. Problematisch sind nicht nur schadstoffintensive alte Öfen, sondern auch viele moderne Kaminöfen, von	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wird nicht entsprochen.** Die Begründung wird um folgendes Kapitel 2.5 ergänzt: **„1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel** Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden. War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2). Schwefeldioxid ist dagegen nicht mehr von Belang. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar, insbesondere im Hinblick auf die Feinstaub-Belastung (PM10) und die Stickoxid-Belastung (NO2). Der Flächennutzungsplan 2009 weist das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung' aus. Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. 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.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			denen die meisten die Grenzwerte nur auf dem Prüfstand einhalten. In Wohngebieten dominieren Holzöfen die Belastungssituation. Es sind deshalb weitergehende Beschränkungen erforderlich. Es ist daher erforderlich, die nachfolgende textliche Festsetzung aufzunehmen: "Die Verwendung fester Brennstoffe ist nicht zulässig, hiervon sind ausgenommen Brennstoffe nach § 3, Nr. 5a der 1.BimSchV. Das gilt ausdrücklich auch für Einzelfeuerungsanlagen wie offene Kamine und Kaminöfen." Satz 2 dient lediglich der Klarstellung um eventuelle Zweifel an der Eindeutigkeit der Festsetzung zu vermeiden. Die Festsetzung richtet sich in erster Linie gegen die Verwendung von Holz als Brennstoff in Heizanlagen und Einzelfeuerungen wie Öfen und Kaminen. Die Nutzung von Pellets als relativ sauberer Brennstoff bleibt jedoch möglich. Die Feinstaubemissionen der Holzheizungen betragen ein Vielfaches der Emissionen der Öl- und Gasheizungen, obwohl die Holzenergie einen viel geringeren Anteil zur Wärmeerzeugung beiträgt. Sie sind mit Abstand die größte Quelle für Feinstaub-Emissionen aus der Verbrennung. Nach dem aktuellen Emissionskataster Hessen (Stand 10/2016) trägt die Gebäudeheizung im Jahresmittel in Kassel 30% zu dem Feinstaubemissionen bei, hiervon werden über 90% von den Holzheizungen verursacht, während deren Anteil an der Wärmebereitstellung weniger als 7,5 % ausmacht.	Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis, die Aufnahme emissionsbeschränkender Festsetzungen in Bebauungsplänen zu prüfen. Im vorliegenden konkreten Fall ist dieser allgemein formulierte Ansatz insbesondere auf die Brennstoffwahl zu beziehen. Für die konkrete Beschränkung hinsichtlich der Verwendung bzw. des Ausschlusses bestimmter Brennstoffe fehlt bisher noch ein differenziertes gesamtstädtisches Konzept, welches die spezifischen Gegebenheiten der Stadtlandschaft berücksichtigt (wie Topografie, Windverhältnisse und Durchlüftungsbedingungen, Baustruktur, Kurbezirke). Ein genereller Ausschluss fester Brennstoffe durch Festsetzung im Bebauungsplan ist unter Heranziehung der Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB nicht ausreichend rechtssicher. Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.“

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			Bei den wegen andauernder Grenzwertüberschreitungen besonders problematischen Stickoxiden wird von Holzöfen das 7 bis 24-fache im Vergleich zur Erdgasheizung mit Brennwertnutzung emittiert. Die Beschränkung der Holzheizung in der Bauleitplanung ist eine der wenigen Möglichkeiten für die Stadt Kassel selbst aktiv zur Verringerung von Emissionen beizutragen und eventuelle Einschränkungen für den Kraftfahrzeugverkehr (Dieselfahrverbot) zu vermeiden. Das seit Jahrzehnten in Kassel verfolgte Konzept zur Zurückdrängung der Holzheizungen im Rahmen der Bauleitplanung sollte deshalb auch in diesem B-Plan fortgesetzt werden. Die von § 9 Abs. 1Nr. 23a BauGB gebotene Möglichkeit des Verwendungsverbotes für luftverunreinigende Stoffe sollte deshalb auch in diesem Bebauungsplan genutzt werden. Die Beschränkung von Holzheizungen in der Bauleitplanung ist die einzige Möglichkeit für die Stadt Kassel die weitere Verbreitung dieser gesundheitsschädlichen Heizungsart zu vermindern. Entsprechende Satzungen mit Festsetzungen von eigenen Grenzwerten, wie z.B. in München, sind in Hessen wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich.	
		Zweite erneute Offenlegung 19.07.18	<u>Zweite erneute Offenlegung (Stellungnahme vom 19.07.2018)</u> <u>Umweltplanung - 674</u> 13.2 Die Abteilung Umweltplanung hat in den bisher durch-	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			geführten Beteiligungsschritten ausführliche Hinweise und Bedenken vorgetragen. Diesen wurde im Rahmen der Abwägungen z.T. gefolgt. Dass die bisher zum Erhalt festgesetzte Eiche (Nr. 8) nun aus der Planzeichnung entfernt wurde, ist konsequent, aber auch bedauerlich. Aufgrund des geringen Abstands zur Baugrenze ist ihr Erhalt aus fachlicher Sicht nicht möglich. Die Konkretisierung der ÖBB in der Begründung wird begrüßt.	
Stadt Kassel Stadtreiniger - Eigenbetrieb - 70	Ziffer 14	01.08.17	14.1 Es bestehen von Seiten der Stadtreiniger Kassel keine Bedenken zur Umsetzung des o. g. Bebauungsplanes, wenn nachfolgende Anforderungen für die Abfallentsorgung gewährleistet sind: Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter verweisen wir auf § 18 unserer Abfallwirtschafts- und -Gebührensatzung. Dieser regelt die Erreichbarkeit und baulichen Voraussetzungen der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze. Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können. Der Fahrbahnunterbau muss auf die Belastung der Entsorgungsfahrzeuge (Gesamtlast 26 t bzw. Einzelachslast 11 t) ausgerichtet sein. Die Fahrbahn muss mindestens eine Breite von 3,5 m und eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m haben. Die Mindestmaße und -radien der Schleppkurvenprüfung für ein 3-Achs-Müllfahrzeug müssen eingehalten werden.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wird teilweise entsprochen.** Da die für die sichere und problemlose Befahrung durch ein 3-Achs-Müllfahrzeug notwendige Verkehrsfläche die Konzeption eines hochwertigen Wohnstandorts am Landschaftsraum mit hohem Grünanteil und geringem Versiegelungsgrad und damit die Wohn- und Nutzungsqualität zu stark beeinträchtigen würde, wurde der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan zur Einrichtung eines Abfallsammel- bzw. -abholplatzes verpflichtet, der der Abfallwirtschafts- und –Gebührensatzung entspricht (u. a. max. 15 m entfernt von der Verkehrsfläche der Theodor-Fliedner-Straße). Eine Befahrung der zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit Abfallentsorgungsfahrzeugen und damit der Ausbau der Fläche für die entsprechende Gesamtlast sind somit nicht notwendig.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			Zu 4.6 Technische Infrastruktur- Stadtreiniger Wenden und Rückwärtsfahren ist nur in Ausnahmefällen gestattet. Sollte dies aus technischen Gründen nicht möglich oder unzumutbar sein, wird das Bereitstellen der Abfallsammelbehälter auf den Anlieger übertragen. Wir bitten, dies im Vorfeld der Planungen zu berücksichtigen.	
		Zweite erneute Offenlegung 05.07.18	<u>Zweite erneute Offenlegung</u> <u>14.2</u> Wir verweisen auf unser Schreiben vom 01.08.2017. Es bestehen von Seiten der Stadtreiniger Kassel keine Bedenken gegen o. g. Bebauungsplan, wenn nachfolgende Anforderungen für die Abfallentsorgung gewährleistet sind: Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter verweisen wir auf § 18 unserer Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung. Dieser regelt die Erreichbarkeit und baulichen Voraussetzungen der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze. Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wird teilweise entsprochen.** Folgender Hinweis Nr. 8 wird ergänzt: „8. Standflächen für Abfallbehältnisse Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter gilt § 18 der Abfallwirtschafts- und –gebührensatzung der Stadt Kassel. Diese regelt die Erreichbarkeit und bauliche Voraussetzung der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze. Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können.“
			14.3 Der Fahrbahnunterbau muss auf die Belastung der Entsorgungsfahrzeuge (Gesamtlast 26 t bzw. Einzelachslast 11 t) ausgerichtet sein. Die Fahrbahn muss eine Breite von 3,5 m und eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m haben. Die Mindestmaße und -Radien der Schleppkurvenprüfung für ein 3-Achs-Müllfahrzeug müssen eingehalten werden. Berücksichtigen Sie in Ihrer Gefährdungsbeurteilung	Da ein Abfallbehältersammelplatz an der Theodor-Fliedner-Straße eingerichtet wird, ist ein Ausbau der festgesetzten privaten Verkehrsfläche für eine Belastung durch Entsorgungsfahrzeuge nicht notwendig. Auch eine Schleppkurvenprüfung und die Berücksichtigung der anderen Hinweise zur Gefährdungsbeurteilung sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			auch: Beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges (anklappbare und nicht gefahrbringende Anbauteile, z. B. leicht klappbare Spiegel, sind ausgenommen) soll jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. Neuplanungen sind so zu gestalten, dass Rückwärtsfahrten für Abfallsammelfahrzeuge vermieden werden (wenn wirtschaftlich vertretbar). Die Sicht durch die Rückspiegel nach hinten darf nicht behindert werden (z. B. durch Bäume, Äste, Strauchwerk). Die Rückspiegel sollen bei der Rückwärtsfahrt nicht angeklappt werden.	
Stadt Kassel Kassel Wasser - Eigenbetrieb - 71	Ziffer 15	07.07.17	15.1 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über eine private Grundstücksentwässerungsanlage, die an den vorhandenen - ebenfalls privaten - Mischwasserkanal in der Theodor-Fliedner-Straße anzuschließen ist. Im Bereich des Zwehrener Weges bindet der private Mischwasserkanal an das öffentliche Kanalsystem an. Die Herstellung der Grundstücksentwässerungsanlage bedarf einer Genehmigung durch KASSELWASSER und ist beim Sachgebiet T6 zu beantragen. Regenwasserabflüsse aus dem Plangebiet sind durch konsequente Umsetzung der im Bebauungsplan beschriebenen Maßnahmen (wasserdurchlässige Bauweisen) auf ein Minimum zu reduzieren. In Bezug auf die Belange der Wasserversorgung bitten wir, die Städtischen Werke Netz- und Service GmbH direkt zu beteiligen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Den Anregungen wurde gefolgt. Die städtische Werke Netz- und Service GmbH ist beteiligt worden und wird weiterhin am Verfahren beteiligt Im Durchführungsvertrag wurden entsprechende Regelungen/ Vereinbarungen getroffen.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
		Erneute Offenlegung 26.10.17	Erneute Offenlegung (Stellungnahme vom 26.10.17): 15.2 Zu den Änderungen gibt es seitens KASSELWASSER im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung keine weiteren Anmerkungen. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 07.07.2017.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme vom 07.07.2017 sind bereits nach der 1. Offenlage abgewogen worden (s. 13.1).

gez.
Mohr
Kassel, ... 2018

_____
Büsscher
(- 631 -)

_____
Block
(- 6312 -)

Kassel documenta Stadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 'Theodor-Fliedner-Straße' Stadtteil Wehlheiden

Vorhaben- und Erschließungsplan

Errichtung von vier Wohngebäuden – 2 Einfamilienhäuser (EFH) als Doppelhaus und 3 Häuser mit je 6 Wohneinheiten (MFH)

Stand: 23. Mai 2018

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/13 'Theodor-Fliedner-Straße'.

Anhang B zur Begründung des Bebauungsplanes:

Vorhaben- und Erschließungsplan
im Originalformat DIN A3 = Maßstab 1 : 500

Ansichten / Schnitt
im Originalformat DIN A3 = Maßstab 1 : 150

Ansichten Gebäude DH 1/2 von Norden und Süden
Ansichten Gebäude DH 1/2 von Osten und Westen
Ansichten Gebäude A von Norden und Süden
Ansichten Gebäude A von Osten und Westen
Schnitt B-B Gebäude A
Ansichten Gebäude B von Norden und Süden
Ansichten Gebäude B von Osten und Westen
Ansichten Gebäude B/C von Norden und Süden
Ansichten Gebäude C von Norden und Süden
Ansichten Gebäude C von Osten und Westen

Flächeneinteilung

N

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. II/13 'Theodor-Fliedner-Straße'

Tiefgarage

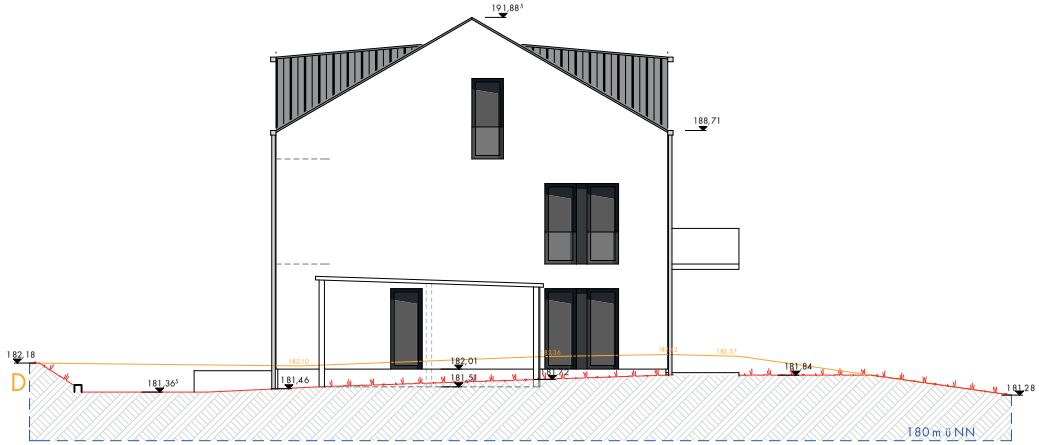
Fahrrad-Abstellfläche

Abfallbehälter

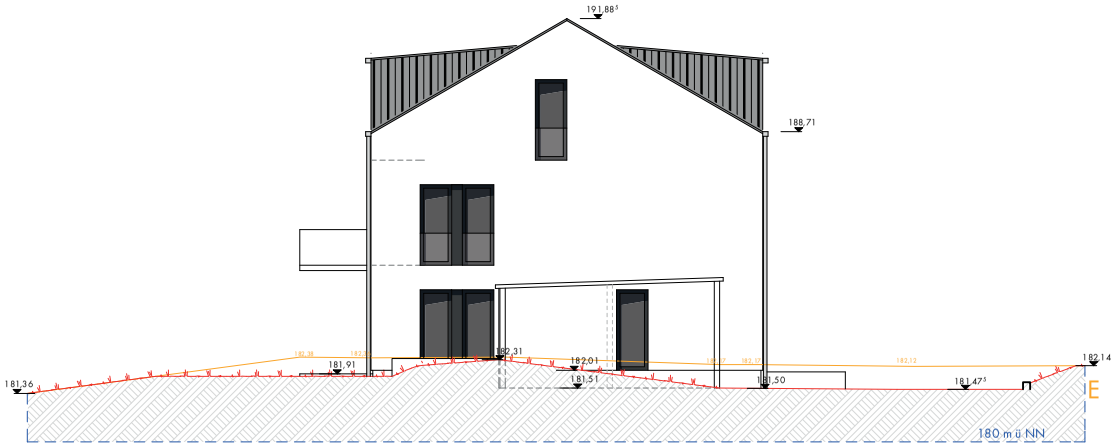
Projekt	**Quartier Schönfeld** Theodor-Fliedner-Straße 34121 Kassel
Bauherr	**BuG Bau & Grund GmbH & Co. KG** Russellstraße 30 26871 Papenburg
Planinhalt	Liegenschaftskarte
Gez./Datum	mp/23.05.2018
Maßstab	1:500
Blattgröße	A3

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22



Norden

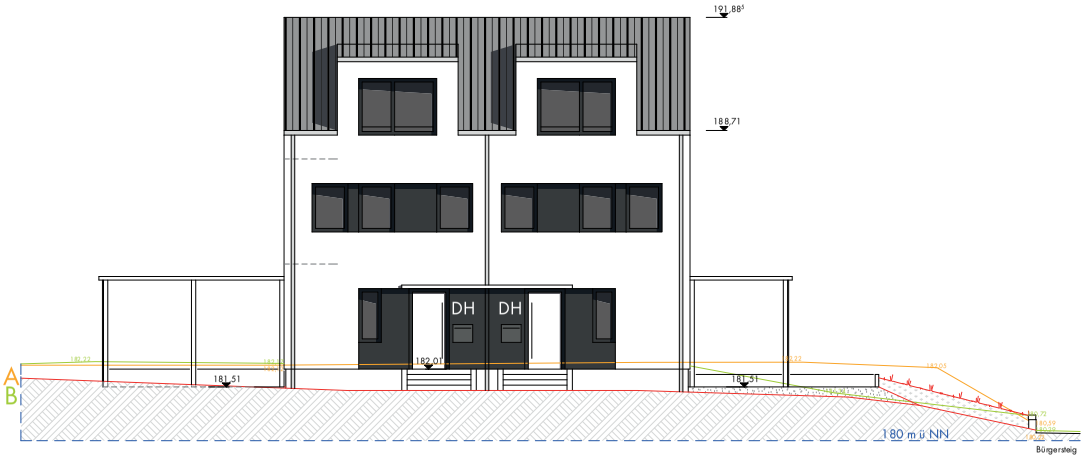


Süden

Projekt	**Quartier Schönfeld** Theodor-Fliedner-Straße 34121 Kassel
Bauherr	**BuG Bau & Grund GmbH & Co. KG** Russellstraße 30 26871 Papenburg
Planinhalt	Ansichten DH 1/2
Gez./Datum	mp/23.05.2018
Maßstab	1:150
Blattgröße	A3

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22



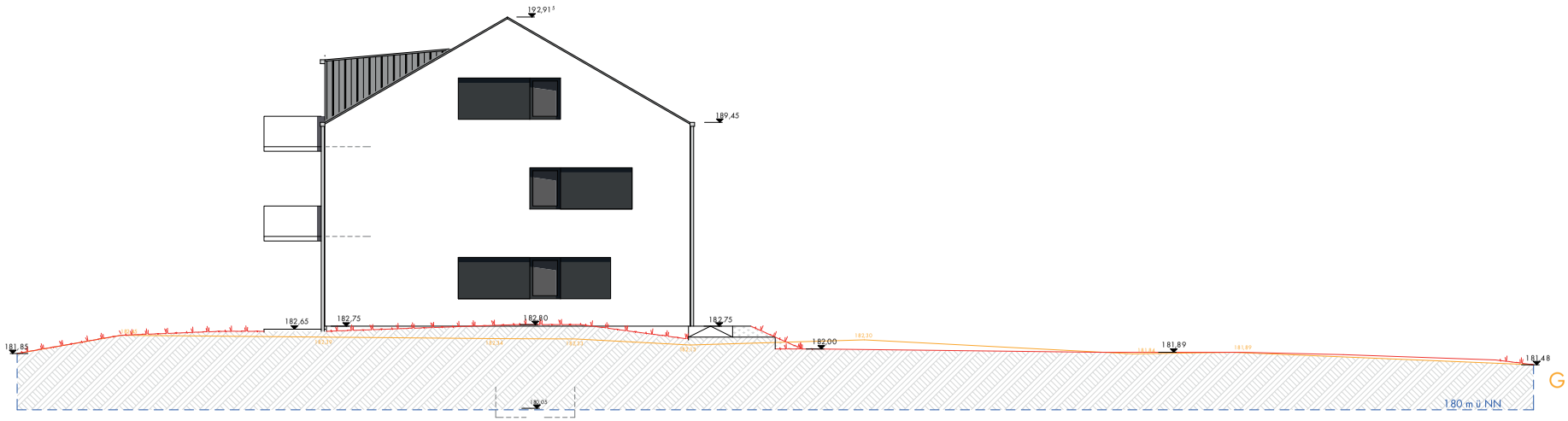
Osten

Westen

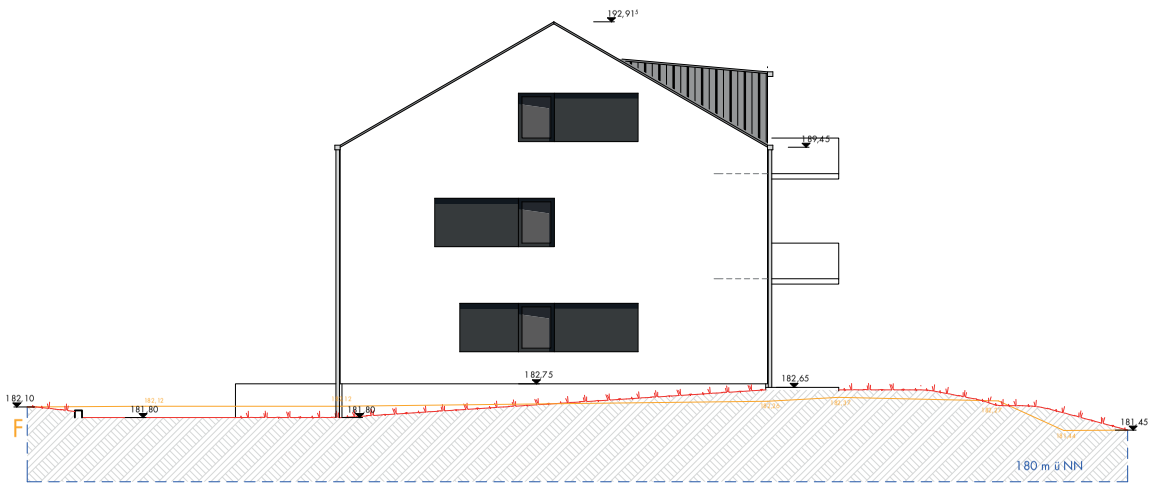
Projekt	**Quartier Schönfeld** Theodor-Fliedner-Straße 34121 Kassel
Bauherr	**BuG Bau & Grund GmbH & Co. KG** Russellstraße 30 26871 Papenburg
Planinhalt	Ansichten Gebäude DH 1/2
Gez./Datum	mp/23.05.2018
Maßstab	1:150
Blattgröße	A3

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22



Süden



Norden

Projekt	**Quartier Schönfeld** Theodor-Fliedner-Straße 34121 Kassel
Bauherr	**BuG Bau & Grund GmbH & Co. KG** Russellstraße 30 26871 Papenburg
Planinhalt	Ansichten Gebäude A
Gez./Datum	mp/23.05.2018
Maßstab	1:150
Blattgröße	A3

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22

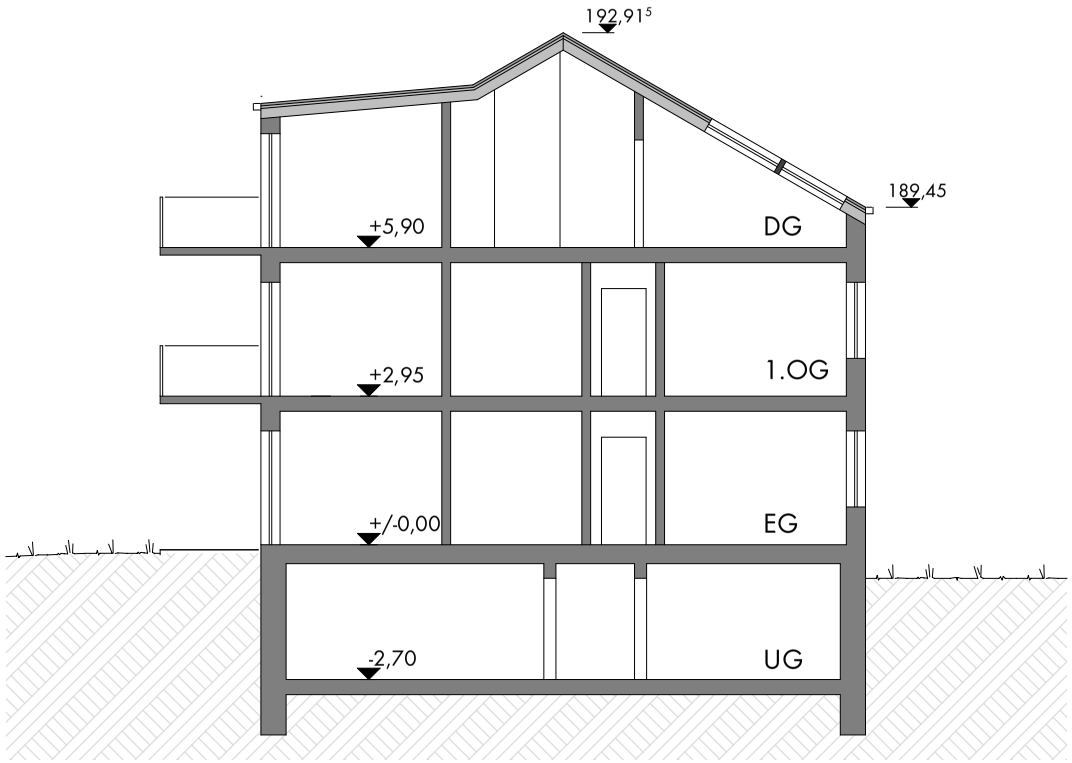
Osten

Westen

Projekt	**Quartier Schönfeld** Theodor-Fliedner-Straße 34121 Kassel
Bauherr	**BuG Bau & Grund GmbH & Co. KG** Russellstraße 30 26871 Papenburg
Planinhalt	Ansichten Gebäude A
Gez./Datum	mp/23.05.2018
Maßstab	1:150
Blattgröße	A3

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22



Schnitt B-B

Projekt	**Quartier Schönfeld** Theodor-Fliedner-Straße 34121 Kassel
Bauherr	**BuG Bau & Grund GmbH & Co. KG** Russellstraße 30 26871 Papenburg
Planinhalt	Schnitt B-B Gebäude A
Gez./Datum	mp/23.05.2018
Maßstab	1:150
Blattgröße	A4

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22

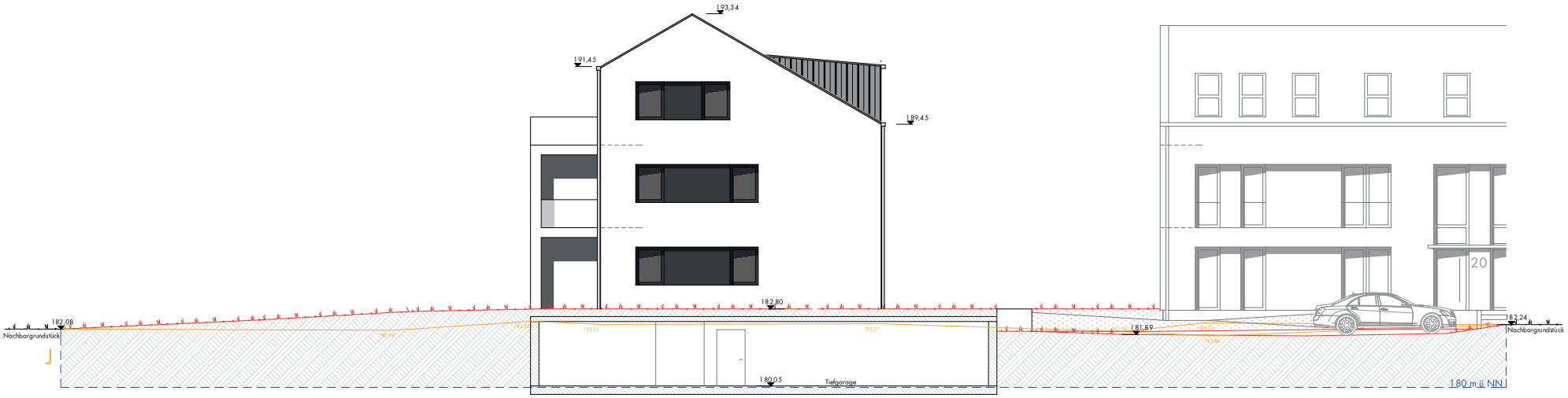
Norden

Süden

Projekt	**Quartier Schönfeld** Theodor-Fliedner-Straße 34121 Kassel
Bauherr	**BuG Bau & Grund GmbH & Co. KG** Russellstraße 30 26871 Papenburg
Planinhalt	Ansichten Gebäude B
Gez./Datum	mp/23.05.2018
Maßstab	1:150
Blattgröße	A3

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22



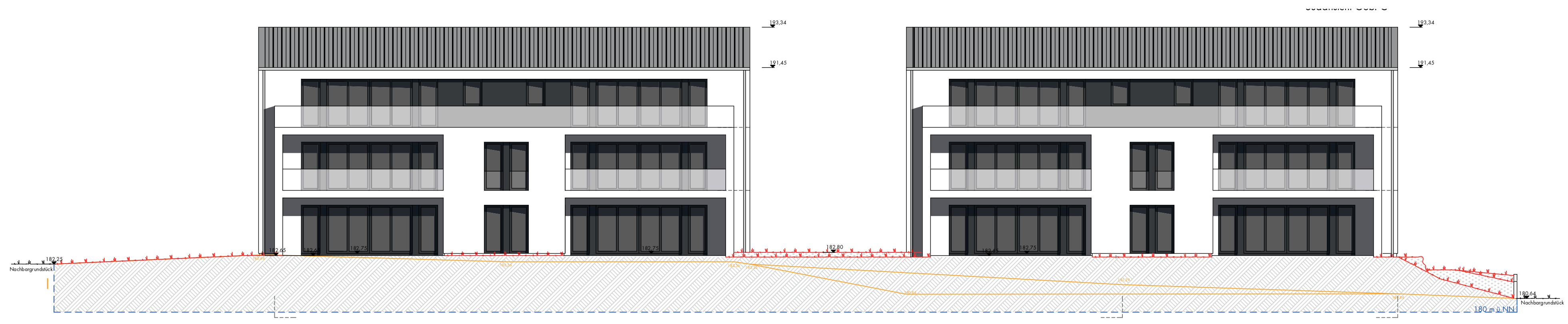
Osten

Westen

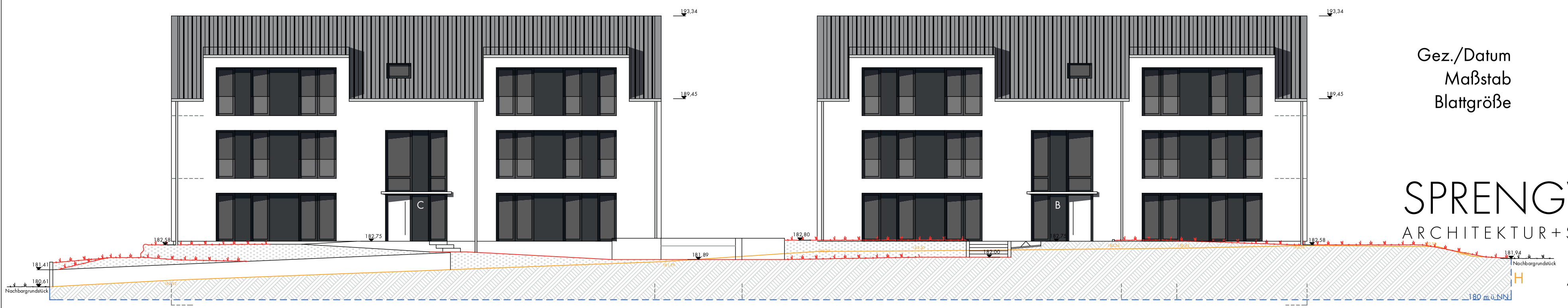
Projekt	**Quartier Schönfeld** Theodor-Fliedner-Straße 34121 Kassel
Bauherr	**BuG Bau & Grund GmbH & Co. KG** Russellstraße 30 26871 Papenburg
Planinhalt	Ansichten Gebäude B
Gez./Datum	mp/23.05.2018
Maßstab	1:150
Blattgröße	A3

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22



Süden

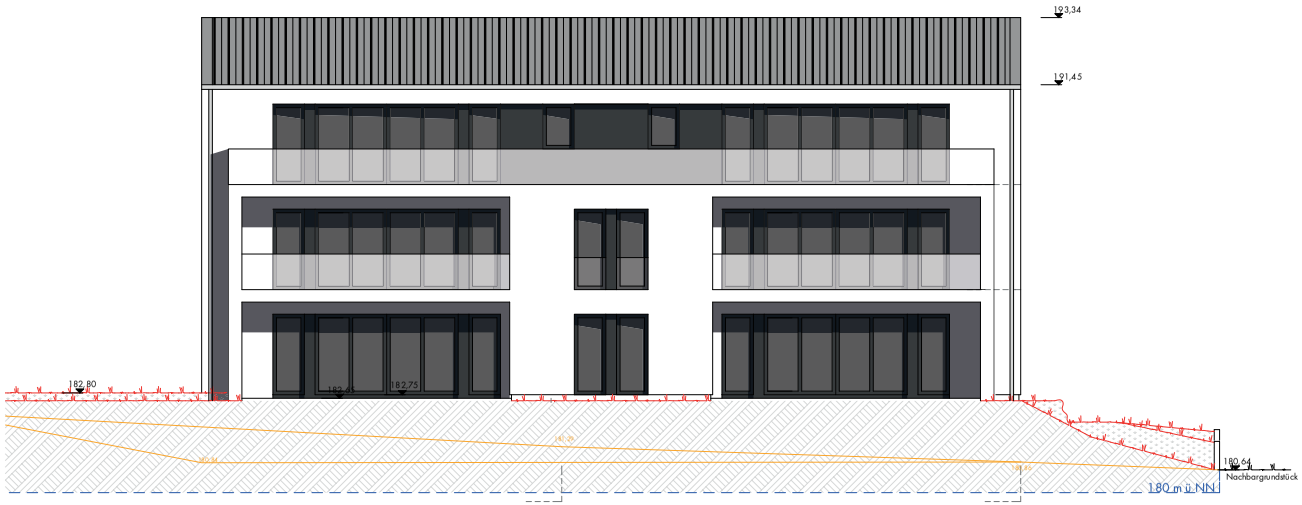


Norden

Projekt	**Quartier Schönfeld** Theodor-Fliedner-Straße 34121 Kassel
Bauherr	**BuG Bau & Grund GmbH & Co. KG** Russellstraße 30 26871 Papenburg
Planinhalt	Ansichten Gebäude B/C
Gez./Datum	mp/23.05.2018
Maßstab	1:150
Blattgröße	A3

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG
Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22

Norden



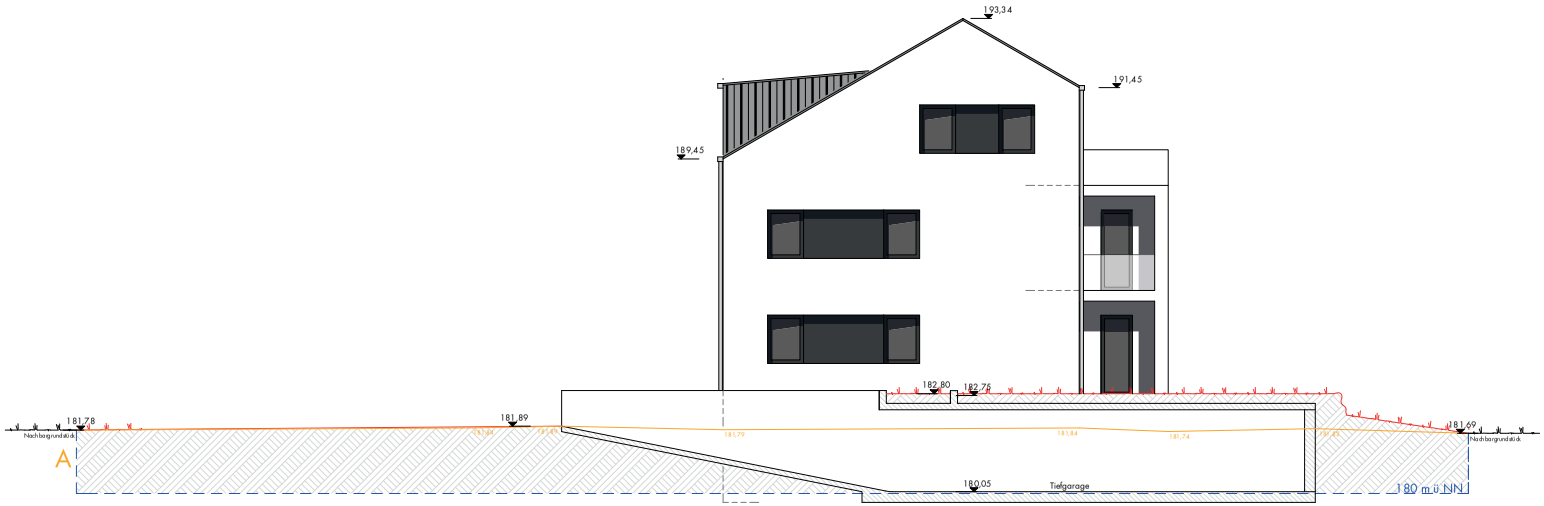
Süden

Projekt	**Quartier Schönfeld** Theodor-Fliedner-Straße 34121 Kassel
Bauherr	**BuG Bau & Grund GmbH & Co. KG** Russellstraße 30 26871 Papenburg
Planinhalt	Ansichten Gebäude C
Gez./Datum	mp/23.05.2018
Maßstab	1:150
Blattgröße	A3

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22

Osten



Westen

Projekt	**Quartier Schönfeld** Theodor-Fliedner-Straße 34121 Kassel
Bauherr	**BuG Bau & Grund GmbH & Co. KG** Russellstraße 30 26871 Papenburg
Planinhalt	Ansichten Gebäude C
Gez./Datum	mp/23.05.2018
Maßstab	1:150
Blattgröße	A3

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22

Lageplan Flächeneinteilung

			Fläche (qm)	Anzahl	Fläche (qm)	
Geltungsbereichsfläche			**3.965,00**			
Flurstücke 49/50; 49/51; 49/52; 392/49						
Gebäudegrundfläche			**961,70**			
Gebäude DH			125,40		11x11,40	
Gebäude A			268,80		12x22,40	
Gebäude B			283,75		10x23/21,5x2,5	
Gebäude C			283,75		10x23/21,5x2,5	
Terrassenflächen			**38,30**			
Gebäude DH			14,30	2	7,15	
Gebäude A			24,00	2	12,00	
Gebäude B			auf Tga			
Gebäude C			auf Tga			
Verkehrsfläche			**647,00**			
Zufahrten			345,50			
Zuwegungen			143,00			
Stellplätze			67,50			
Fahrradabstellfläche			20,00			
Carport			64,50			
Abfallbehälterplätze			6,50			
Untergeschoss (Tga)			**223,00**			
GR I						
Gebäudefläche		961,70				
Terrassen und Balkone		38,30				
Gesamtfläche GR I		**1.000,00**				
GR II						
Gebäudefläche		961,70				
Terrassen und Balkone		38,30				
Vehrkehrsfläche		647,00				
Untergeschoss (Tga)		223,00				
Gesamtfläche GR II		**1.870,00**				

Lageplan Flächeneinteilung

			Fläche (qm)		Fläche (qm)	
Gebäudegrundfläche			**961,70**			
Gebäude DH			125,40		11x11,40	
Gebäude A			268,80		12x22,40	
Gebäude B			283,75		10x23/21,5x2,5	
Gebäude C			283,75		10x23/21,5x2,5	
Geschossfläche			**2.576,30**			
Gebäude DH	EG		125,40			
	1.OG		125,40			
	DG		92,90		< 3/4 BGF nach HBO §2 Abs.4	
Gebäude A	EG		268,80			
	1.OG		268,80			
	DG		194,00		< 3/4 BGF nach HBO §2 Abs.4	
Gebäude B	EG		283,75			
	1.OG		283,75			
	DG		183,00		< 3/4 BGF nach HBO §2 Abs.4	
Gebäude C	EG		283,75			
	1.OG		283,75			
	DG		183,00		< 3/4 BGF nach HBO §2 Abs.4	
Geschossfläche (nur Vollgeschosse)			**1.923,40**			
Gebäude DH	EG / 1.OG		250,80		11x11,40	x2
Gebäude A	EG / 1.OG		537,60		12x22,40	x2
Gebäude B	EG / 1.OG		567,50		10x23/21,5x2,5	x2
Gebäude C	EG / 1.OG		567,50		10x23/21,5x2,5	x2

Vorlage Nr. 101.18.1068

23. Oktober 2018

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.VI / 55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.VI / 55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ wird zugestimmt. Das Verfahren zur Bebauungsplan-Änderung soll beschleunigt entsprechend § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Der Entwurf ist entsprechend den Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Wesentliches Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist die planungsrechtliche Absicherung einer im Zuge der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts veränderten Lösung für die geplanten Tiefgaragen im Quartier.“

Die Kosten, die mit der Änderung des Bebauungsplans und seiner Umsetzung verbunden sind, trägt die Grundstückseigentümerin, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co. KG.

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1) sowie jeweils mit ihrer Entwurfsfassung die Begründung zur Bebauungsplan-Änderung (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und eine unmaßstabliche Verkleinerung der Planzeichnung (Anlage 4) sind als Anlagen beigefügt.

Der Ortsbeirat Wolfsanger hat die Vorlage in seiner Sitzung am 27. September 2018 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 26. September 2018 und 22. Oktober 2018 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.VI / 55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Eigentümerin des ehemaligen Sportzentrums Campus, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG aus Hamburg, hat die Sportnutzung aufgegeben und 2013 bereits die stark sanierungsbedürftigen Sporthallen abreißen lassen. Das ca. 1,82 ha große Grundstück zwischen den Straßen ‚Triftweg‘, ‚Bei den vier Äckern‘, ‚Schmaler Weg‘ und ‚Dessenborn‘ liegt seitdem brach. Hier soll zeitnah eine Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohn-und Bauformen vom Mehrfamilien- bis zum Reihenhaus in einer mäßigen Dichte entstehen.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Kassel am 14.11.2016 den Bebauungsplan Nr. VI / 55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ als Satzung beschlossen. Er ist mit der Bekanntmachung am 16.12.2016 rechtskräftig geworden.

Planerischer Wunsch ist die Entstehung eines in gestalterischer Hinsicht homogenen Quartiers, welches sich von der durch Individualität geprägten Einfamilienhausbebauung der Baugebiete am nördlichen Siedlungsrand abhebt.

2. Gegenstand der Änderung

Mit der Weiterentwicklung der Gebäudekonzeptionen im Hinblick auf die anstehende Realisierung ist basierend auf dem ursprünglichen städtebaulichen Entwurf eine deutlich veränderte Konzeption für die Tiefgaragen entstanden. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Stellplatzlösung sah – ausgehend von der Verteilung der unterschiedlichen Gebäudetypen mit einer höheren Dichte in der westlichen Hälfe (Mehrparteienhäuser) als in der östlichen Hälfte (Reihenhäuser) - die Errichtung von 1-2 Tiefgaragen für die Gebäude am Schmalen Weg mit entsprechend definiertem Zufahrtsbereich vor.

Die veränderte Konzeption sieht nun –angelehnt an die Idee zur Ausbildung einer Quartiersmitte an dem kleinen Platz - eine Konzentration von Mehrparteienhäusern im zentralen Bereich des Plangebiets vor. In der Folge ist beabsichtigt, nun hier Tiefgaragenkapazitäten zu schaffen und auf die Tiefgaragen am Schmalen Weg zu verzichten.

Mit der mittigen Anordnung ist die Absicht verbunden, die Ein-/ Ausfahrtbereiche zu verteilen: eine Zufahrt am Schmalen Weg und eine Zufahrt am Triftweg.

Wesentliches Ziel ist somit die planungsrechtliche Absicherung einer im Zuge der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts veränderten Lösung für die geplanten Tiefgaragen im Quartier. Im Zusammenhang mit dieser Änderung erfolgt bei insgesamt gleichbleibendem Maß der baulichen Nutzung auch eine Anpassung der Grundflächen und Geschossflächen bei zwei Baufenstern. Im Rahmen der Änderung soll weiterhin auch eine Anpassung der Rege-

lungen zum Ausbau der geplanten Mittelachse (‚Fußgänger- und Radfahrerbereich) entsprechend dem tatsächlich zu erwartenden Bedarf erfolgen. Die ursprünglich auch für Müllabfuhr und Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausgelegten umfassenden Ausbaustandards sollen nun auf der Basis der konkreten städtebaulichen/hochbaulichen Konzeption etwas reduziert werden.

3. Verfahren

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes soll wie auch das Verfahren zur Urschriftfassung beschleunigt entsprechend § 13 a BauGB (‚Bebauungsplan der Innenentwicklung') nach den Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens durchgeführt werden.

Die Planänderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich. Mit Erlangung der Rechtskraft dieser 1. Änderung wird die Planurkunde der Urschrift ersetzt. Neben der zeichnerischen Änderung (Festlegung der Flächen für Tiefgaragen), ist auch eine Änderung der entsprechenden textlichen Festsetzungen erforderlich.

Alle anderen Festsetzungen – insbesondere die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen - und das für das Plangebiet insgesamt festgesetzte Maß der baulichen Nutzung behalten damit unverändert ihre Gültigkeit.

Die 1. Änderung entfaltet ihre rechtsbindende Wirkung daher nur im Zusammenhang mit der Urschrift dieses Bebauungsplanes und überschreibt diese nicht vollständig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bildet damit keine eigenständige planungsrechtliche Rechtsgrundlage, sondern ist als nichtselbständige Änderung nur im Zusammenhang mit der derzeit rechtskräftigen Urschrift des Bebauungsplanes für die Beurteilung von Bauvorhaben heranzuziehen.

4. Kosten

Die Grundstückseigentümerin, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co. KG. hat erklärt, auch die Kosten, die mit der Änderung des Bebauungsplans und seiner Umsetzung verbunden sind, zu übernehmen.

5. Städtebaulicher Vertrag

Im Hinblick auf die Umsetzung wurde zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer der Privatgrundstücke ein städtebaulicher Vertrag mit Wirkung für den gesamten Geltungsbereich geschlossen, der im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch einen entsprechenden Nachtrag ergänzt wird.

gez.
Mohr

Kassel, 30. August 2018

Anlage 2

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger'

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

-ENTWURF-

Stand 31. August 2018

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

Impressum:

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

Auftraggeber:

Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG
Am Sandtorkai 37
20457 Hamburg
Tel.: 040 37674-0
Fax: 040 37674-100
mail: Schroeder@iskg.de
www.iskg.de

Bearbeitung:

Büro für Architektur und Stadtplanung
Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561 78808-70
Fax: 0561 710405
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung 5
1.1 Ziel und Zweck der Planänderung 5
1.2 Planverfahren und Verhältnis zur Urschrift des Bebauungsplanes 5
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Bestandssituation 7
2.1 Übergeordnete Planung 7
2.2 Bestehendes Planungsrecht 7
2.3 Bestand 8
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes 9
3.1 Maß der baulichen Nutzung 9
3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrten 12
3.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 14
4. Durchführung, Bodenordnung und Kosten 15
5. Verfahren 15

Anhang
Textliche Festsetzungen

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planänderung

Nach dem Abbruch des stark sanierungsbedürftigen Gebäudekomplexes des Sport- und Freizeitzentrums 'Campus Wolfsanger' im Jahr 2013 und nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2016) ist die Wohngebietsplanung durch die Grundstückseigentümerin, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG aus Hamburg im Hinblick auf die Realisierung weiter vorangetrieben worden.

Auf der ca. 1,8 ha großen Liegenschaft zwischen 'Triftweg' (im Südosten), 'Bei den Vier Äckern' (im Südwesten), 'Schmaler Weg' (im Nordwesten) und der Straße 'Dessenborn' (im Nordosten) sollen nun auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes insgesamt etwa 95 Wohneinheiten verteilt auf 16 Gebäude mit unterschiedlichen Bauformen entstehen. Abweichend vom derzeitigen Planungsrecht ist beabsichtigt, die von der Stadt geforderte überdurchschnittlich hohe und von der Stellplatzsatzung abweichende Anzahl an privaten Stellplätzen (1,5 pro Wohneinheit) zu einem größeren Teil in zwei Tiefgaragen in der Quartiersmitte herzustellen.

Insbesondere aufgrund der bewegten Topographie hat sich im Zuge der Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes und der weitergeführten Gebäudeplanung herausgestellt, dass sich zwei voneinander getrennte Tiefgaragen in Verbindung mit den durch den Bebauungsplan vorgegebenen größeren Baukörpern in der Quartiersmitte besser und auch städtebaulich und verkehrlich verträglicher umsetzen lassen. Dies wird vor allem auch durch die getrennte Erschließung erreicht - eine der beiden geplanten Tiefgaragen soll vom Schmalen Weg angefahren werden, die andere vom Triftweg.

Die neue Tiefgaragenkonzeption ist ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' in seiner Urschrift-Fassung die Zulässigkeit von Tiefgaragen durch zeichnerische Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung 'Tiefgaragen' im so bezeichneten Wohngebiet WA 1 mit Zufahrten lediglich am Schmalen Weg festgesetzt hat.

Ziel und Zweck dieser 1. Änderung des Bebauungsplans ist neben der Schaffung einer planerisch abgesicherten Grundlage und eines städtebaulichen Rahmens für die Neuorganisation der unterirdischen Stellplätze auch die damit im Zusammenhang stehende Anpassung von Grundflächen und Geschossflächen für zwei Baufenster.

Im Rahmen der Änderung soll weiterhin eine Anpassung der Regelungen zum Ausbau der geplanten Mittelachse (Fußgänger- und Radfahrerbereich) entsprechend dem tatsächlichen Bedarf in Bezug auf die konkrete städtebauliche/hochbauliche Konzeption erfolgen. Statt des ursprünglich auch für Müllabfuhr und Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausgelegten umfassenden Ausbaustandards sollen nun in etwas reduzierter Form lediglich die Schwerlast-Rettungstransportwagen maßgeblich sein.

1.2 Planverfahren und Verhältnis zur Urschrift des Bebauungsplanes

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach §13 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' in § 13a (1) wurden bereits im Aufstellungsverfahren zur Urschrift des Bebauungsplanes geprüft. Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich insgesamt nur eine Fläche von rund 19.200 m² aufweist. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, welches die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfordert. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter durch den Bebauungsplan bestehen nicht.

Es ist darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden. Hierauf ist bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hinzuweisen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten. Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen und
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Für die notwendige Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird auf den bestehenden Bebauungsplan verwiesen. Die vorgesehenen Änderung haben keine Auswirkungen hierauf.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgt voraussichtlich im Zeitraum November/Dezember 2018.

Weil die Inhalte der 1. Änderung eine Änderung der Planzeichnung erfordern, wird mit Erlangung der Rechtskraft dieser 1. Änderung die Planurkunde der Urschrift ersetzt. Neben den zu ändernden textlichen Festsetzungen behalten die anderen textlichen Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit.

Da es sich bei dieser Änderung daher insgesamt um eine nicht-selbständige Änderung der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' handelt, werden in der hier vorliegenden Begründung lediglich die konkreten Änderungen erläutert. Für alle weiteren Informationen und Begründungsinhalte wird auf die Urschrift des Bebauungsplanes bzw. deren Begründung verwiesen.

Die 1. Änderung entfaltet ihre rechtsbindende Wirkung daher nur im Zusammenhang mit der Urschrift dieses Bebauungsplanes und überschreibt diese nicht vollständig.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Bestandssituation

2.1 Übergeordnete Planung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' kann eine Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen festgestellt werden.

Auf folgenden übergeordneten Planungsebenen haben sich seit dem Satzungsbeschluss (10.12.2016) zur Urschrift des Bebauungsplanes Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' keine die vorliegende Planung bzw. den Geltungsbereich betreffenden Änderungen ergeben:

- Regionalplanung
- Flächennutzungsplanung (ZRK)
- Landschaftsplanung (ZRK)
- Lärmaktionsplan Nordhessen
- Luftreinhalteplanung
- Integriertes Klimaschutzkonzept

Da es sich im vorliegenden Fall um eine nicht-selbständige Änderung des Bebauungsplanes handelt, wird auf eine erneute Wiedergabe wird an dieser Stelle verzichtet und auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zur Urschrift des Bebauungsplanes (Kap. 2) verwiesen.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Die rechtskräftige Urschrift des Bebauungsplanes Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' sieht ausschließlich allgemeine Wohngebietsflächen vor (WA, § 4 BauNVO).

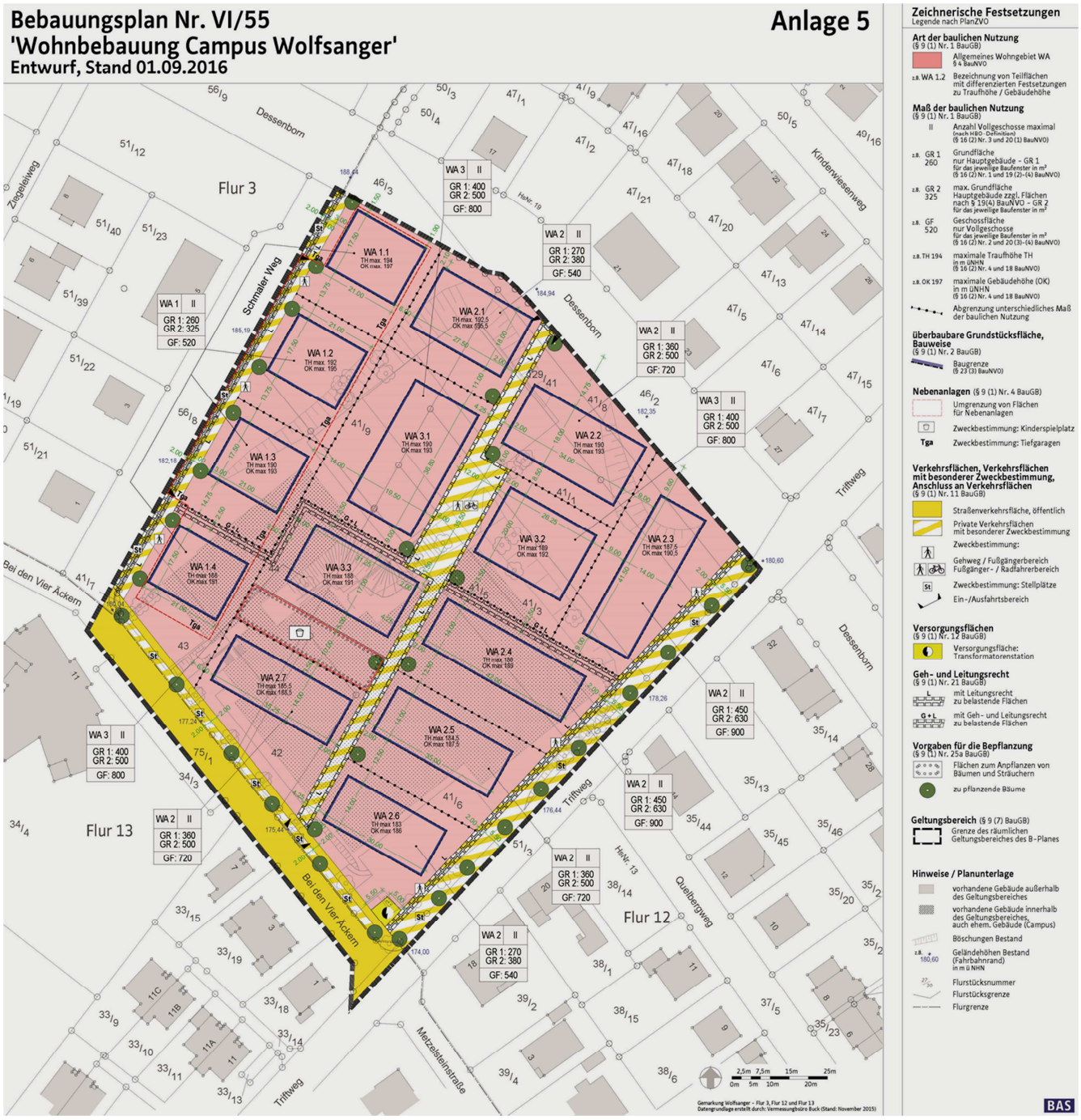
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit maximal zwei Vollgeschossen sowie unterschiedlichen absoluten Grund- und Geschossflächen festgesetzt, wobei in der Quartiersmitte durch die Festsetzung höherer Werte eine moderate Verdichtung vorgesehen ist. Die Höhe ist in m ü. NHN festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in einzelnen Baufenstern für jedes Gebäude festgesetzt, lassen aber gewisse Spielräume für die genaue Anordnung der Gebäude.

In Nord-Süd-Richtung das Wohngebiet durchschneidend ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgänger- und Radfahrerbereich vorgesehen mit einer platzartigen Aufweitung in der Mitte.

Private Stellplatzflächen wurden in Form straßenbegleitenden Parkens sowie teilweise in Tiefgaragen innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen im westlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt. Lediglich zwei Zufahrten zu den Tiefgaragen sind am Schmalen Weg zulässig.

Auf der nächsten Seite ist das Planbild der Urschrift abgebildet.



Planzeichnung Urschrift B-Plan Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger', unmaßstäbliche Verkleinerung

2.3 Bestand

An der Bestandssituation in der Umgebung haben sich seit Beschluss der Bebauungsplanes Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' vom 10.12.2016 keine, die vorliegende Planung bzw. den Geltungsbereich betreffenden, wesentlichen Änderungen ergeben. Das Abräumen der Fläche zur Vorbereitung für eine Bebauung ist weiter fortgesetzt worden.

Im Geltungsbereich sind seit dem o. g. Beschluss des Bebauungsplans die bestehenden Gebäude zurückgebaut worden, die Bäume gefällt sowie die sonstige Vegetation weitgehend gerodet worden.
Im Übrigen wird auch hinsichtlich der Bestandsituation auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zur Urschrift des Bebauungsplanes (Kap. 3) verwiesen.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit Erlangung der Rechtskraft dieser 1. Änderung wird die Planurkunde der Urschrift ersetzt. Neben den zu ändernden textlichen Festsetzungen behalten die anderen textlichen Festsetzungen (vgl. Anhang *kursiv* gedruckt) weiterhin ihre Gültigkeit.

Da es sich bei dieser Änderung daher insgesamt um eine nicht-selbständige Änderung der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' handelt, werden in der hier vorliegenden Begründung lediglich die konkreten Änderungen erläutert. Für alle weiteren Informationen und Begründungsinhalte wird auf die Urschrift des Bebauungsplanes bzw. deren Begründung verwiesen.

Die 1. Änderung entfaltet ihre rechtsbindende Wirkung daher nur im Zusammenhang mit der Urschrift dieses Bebauungsplanes und überschreibt diese nicht vollständig.

Gegenstand der 1. Änderung sind:

- die zeichnerische Festlegung der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Tiefgaragen'
- die in das Planbild aufgenommene Begrenzung der maximalen Grundfläche GR 1 und der Geschossfläche GF in den Baugebieten WA 2.2 und WA 2.4
- die textlichen Festsetzungen 4.3 bis 4.5 zu Anordnung und Dimensionierung von Tiefgaragen und ihrer Zufahrtsbereiche sowie zum Stellplatznachweis in Tiefgaragen
- die textliche Festsetzung 6.1 zum Ausbaustandard der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger-/Radfahrerbereich) zeichnerisch festgesetzten Mittelachse.

3.1 Maß der baulichen Nutzung

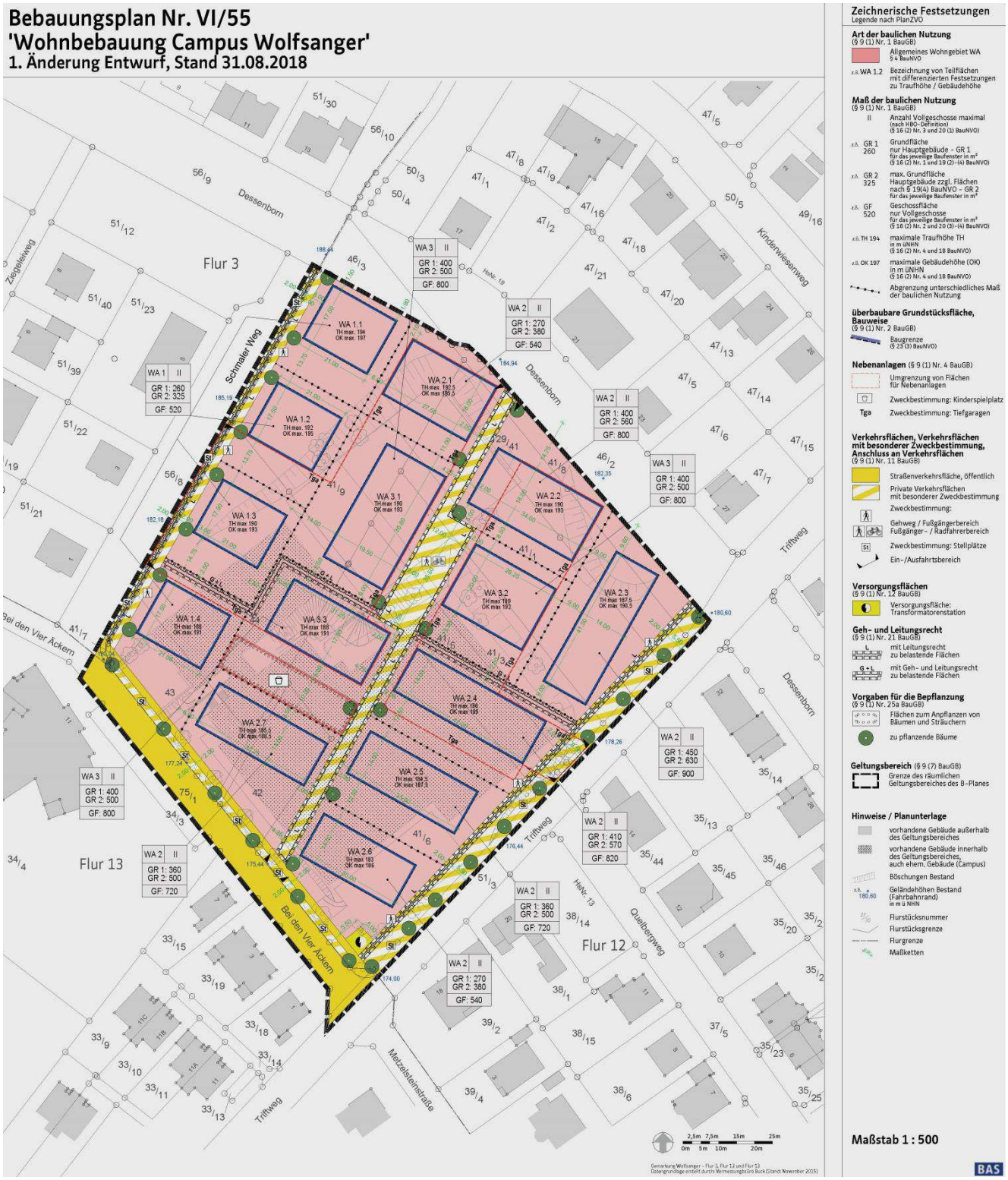
In der Planzeichnung wird das Maß der baulichen Nutzung für die beiden Baufenster WA 2.2 und 2.4 geändert. Dies betrifft die Grundfläche für die Hauptgebäude (GR 1) und die Geschossfläche (GF) wie folgt:

	Urschrift		**1. Änderung**	
	GR 1	GF	GR 1	GF
WA 2.2	360	720	400	800
WA 2.4	450	900	410	820

In der Addition bleiben die Gesamt-Grundfläche und die Geschossfläche also gleich. Es findet lediglich eine – gemessen am Gesamtumfang geringfügige – „Verschiebung" zwischen diesen beiden Baufeldern statt.

Grund für diese Änderung ist eine Optimierung der städtebaulichen Konzeption im Zuge der weitergeführten Gebäudeplanung. In dem sehr eng um das ursprüngliche städtebauliche Konzept festgesetzten planungsrechtlichen Rahmen lässt sich die aktuell geplante Tiefgaragenlösung in Verbindung mit einer darauf abgestimmten Planung für die aufsteigenden Gebäude nicht umsetzen.

In der schwierigen topographischen Situation des Geländes ermöglicht die Änderung, dass in den Baufenstern WA 2.2, 2.4 und 3.2 eine gemeinsame Tiefgarage mit zwei gleichartigen Gebäuden in den Baufenstern WA 2.2 und 3.2 (mit identischer Grundfläche) realisiert werden kann. Damit wird in der Folge auch die Anzahl der barrierefrei erreichbaren Wohneinheiten deutlich steigen.



Planzeichnung 1. Änderung B-Plan Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger', unmaßstäbliche Verkleinerung

Aus städtebaulicher Sicht ist diese leichte Erhöhung der Grundfläche GR 1 und der Geschossfläche GF am Dessenborn (WA 2.2) bei gleichzeitiger Verringerung am Triftweg (WA 2.4) mit Blick auf die topografische Situation und die Auswirkungen der neuen Bebauung auf die umliegenden Bestandsgebiete positiv zu beurteilen. Die vorhandene Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Triftwegs (hangabwärts, unterhalb des Plangebietes) ist von der Entwicklung des Neubauquartiers tendenziell stärker betroffen als die höhergelegene Wohnbebauung nördlich des Dessenborn, zu der auch noch ein größerer Abstand eingehalten wird.

Städtebauliches Konzept
Vorabzug Stand 08.2018

Städtebauliches Konzept
(UG mit Tiefgarage)
Vorabzug Stand 08.2018

Die mit der Änderung verbundene Möglichkeit, eine größere Anzahl von Fahrzeugen in der Tiefgarage unterzubringen, entspricht der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans, einen wesentlichen Anteil des ruhenden Verkehrs unterirdisch abzustellen und dadurch die umgebenden Wohnstraßen nicht unverhältnismäßig durch einen zunehmenden Parkraumdruck zu belasten.

Wegen der in der Summe gleichbleibenden Grundstücksausnutzung können umweltrelevante Auswirkungen (z.B. in Bezug auf Versiegelung, Vegeationsflächenanteil, Regenwasserabfluss) ausgeschlossen werden.

3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrten

Die zuvor bereits beschriebene Optimierung der städtebaulichen Situation und der Organisation des ruhenden Verkehr durch größere gemeinsame Tiefgaragen (Tga) in der Quartiersmitte betrifft neben den Baufenstern WA 2.2, 2.4 und 3.2 auch die Baufenster WA 2.1, 3.1 und 3.3. Insgesamt sollen zwei neue Flächen für Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzt werden. Die bestehende Fläche um die am Schmalen Weg angeordneten Baufenster des WA 1 (WA 1.1 bis WA 1.4) entfällt.

Da die beiden zeichnerisch neu umgrenzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung 'Tiefgarage' in der Summe deutlich größer sind als die bislang in der Urschriftfassung des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen, wird zusätzlich die Tiefgaragenfläche unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht von Gebäuden überbaut sind, auf eine Fläche von max. 800 m² je Tga-Fläche begrenzt. Mit dieser Begrenzung wird sichergestellt, dass die maximal zu versiegelnde Fläche im Vergleich zur Urschrift des Bebauungsplanes nicht zunimmt.

Auf der Grundlage der bisherigen Festsetzung im WA 1 hätte sich im ‚ungünstigsten Fall' eine außerhalb von Gebäuden zu unterbauende Fläche von rund 2.000 m² durch die Tiefgaragen ergeben können (Fläche für Tga ca. 3.000 m² abzgl. GR 1 ca. 1.000 m²).

In die Grundfläche ‚GR 2' (unverändert definiert durch Textfestsetzung 2.1) sind diese Flächen von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche entsprechend nicht hineinzurechnen.

Zudem ist davon auszugehen, dass bei der aktuellen Planung mit vergrößerten Tiefgaragenflächen die mit der Urschrift des Bebauungsplanes festgesetzte Mindeststärke für die Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) bei einer Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten über Tiefgaragen von mindestens 30 cm übertroffen wird. Ausgehend von der topografischen Situation erfordert die Einbindung in das Gelände Schichtstärken von mindestens 40 cm – diese werden im Mittel voraussichtlich noch dicker sein.

In diesem Zusammenhang wird auf eine ergänzende Klausel im zugehörigen städtebaulichen Vertrag hingewiesen, durch die in Abstimmung mit dem städtischen Entwässerungsbetrieb (Kasselwasser) eine maximale Regenwasserabflussmenge für den Geltungsbereich vorgegeben wird.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Einhaltung der vorgegebenen Regenwasserabflussmenge auf Grundlage des aktuellen städtebaulichen Konzepts:

Die Beschränkung auf maximal zwei zulässige Tga-Zufahrten bleibt erhalten.

Bisher waren Zufahrten jedoch lediglich vom Schmalen Weg zulässig (Testfeststezung 4.5) und folglich auch zwei Zufahrten an dieser Straße möglich.

Aus der Festsetzung, die bislang bestimmt, dass für Bauvorhaben im Bereich der Tiefgaragen-Flächen mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit als Tga-Stellplatz nachzuweisen ist (Nr. 4.4 bezog sich bisher auf das Wohngebiet WA 1 am Schmalen Weg), ergibt sich nun, dass in jedem Fall zwei Tiefgaragen errichtet werden müssen - je eine in jeder für die Errichtung von Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzten Fläche. Dies bedeutet weiter, dass jeweils nur eine Zufahrt am Schmalen Weg und am Triftweg entsteht. Die Verteilung der Verkehre führt zu einer besseren städtebaulichen und verkehrlichen Verträglichkeit.

Bebauungsplan Kassel-Wolfsanger Nr. VI/55 ‚Wohnbebauung Campus Wolfsanger'
Ermittlung Regenwasserabflussmenge

29.08.2018

BAS

Eingangsdaten:

Maßgebliche Bemessungsfläche ist das heutige Privatgrundstück:	17.680 m²
durchschnittliche Niederschlagsmenge in Kassel:	660 mm/Jahr
Bemessungsregenspende für das Plangebiet (KOSTRA n=1/a; D=5 min; n=0,2):	221,4 l/(s x ha)

Bestand	Flächenart	Beschaffenheit	Flächengröße m²	Abflussbeiwert Y	Bemessungsregenspende l/(s x m²)	**Regenwasserabfluss l/s**
	Gebäude	Dachflächen, befestigt	5.250	1,00	0,02214	**116,24**
		Dachflächen, extensiv begrünt	0	0,50	0,02214	**0,00**
		Dachflächen, intensiv begrünt	0	0,30	0,02214	**0,00**
	Verkehrsflächen	Beton, Asphaltbelag	0	1,00	0,02214	**0,00**
	Gehwegflächen am Straßenrand	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenanteil < 15%	0	0,70	0,02214	**0,00**
	Befestigte Grundstücksflächen im Quartier (Gehwege, Stellplätze, Höfe)	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenanteil < 15%	1.350	0,70	0,02214	**20,92**
	Befestigte Grundstücksflächen im Quartier (Gehwege, Stellplätze, Höfe)	Beton-, Natursteinpflaster mit Fugenanteil > 15%	0	0,60	0,02214	**0,00**
		wassergebundene Decke	0	0,50	0,02214	**0,00**
	Tennisplätze, Stellplätze Rasengittersteine	Rasengittersteine, Kies, Schotter	2.950	0,30	0,02214	**19,59**
	Gärtnerisch gepflegte Bereiche	Rasen	720	0,30	0,02214	**4,78**
	Vegetationsflächen, unbebaute/ungenutzte Flächen	100 % wasserdurchlässige Flächen, Vegetationsflächen	7.410	0,00	0,02214	**0,00**
	Geltungsbereich gesamt		***17.680***	***0,41***	***0,02214***	***161,53***

Planung	Flächenart	Beschaffenheit	Flächengröße m²	Abflussbeiwert Y	Bemessungsregenspende l/(s x m²)	**Regenwasserabfluss l/s**
	Gebäude (Basis: GR-Flächen aus B-Plan)	Dachflächen, befestigt (Dachterrassen)	1.190	1,00	0,02214	**26,35**
		Gründach, Aufbauhöhe <10 cm	0	0,50	0,02214	**0,00**
		Gründach, Aufbauhöhe >=10 cm	3.570	0,40	0,02214	**31,62**
	Tga-Zufahrten (Verkehrsflächen)	Beton, Asphaltbelag	205	1,00	0,02214	**4,54**
	Gehwegflächen am Straßenrand (öffentlich)	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenanteil < 15%	240	0,70	0,02214	**3,72**
	Zentrale Erschließung im Quartier (Verkehrsflächen)	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenanteil < 15%	830	0,70	0,02214	**12,86**
	Private Gehwegflächen im Quartier (Nebenanlagen)	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenanteil < 15%	530	0,70	0,02214	**8,21**
	Befestigte Grundstücksflächen im Quartier (Nebenanlagen)	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenanteil > 15%	1.355	0,60	0,02214	**18,00**
	Stellplatzflächen am Straßenrand	Beton-, Natursteinpflaster mit Fugenanteil > 15%	950	0,60	0,02214	**12,62**
	Stellplatzflächen im Quartier	wassergebundene Decke	0	0,50	0,02214	**0,00**
		Rasengittersteine, Kies, Schotter	0	0,30	0,02214	**0,00**
	Grünflächen über Tiefgaragen (mind. ca. 0,5 m / durchschnittlich mind. 0,6 m Überdeckung)	Vegetationsfläche	1.600	0,15	0,02214	**5,31**
	50 % der privaten Hausgärten, Spielplatzbereiche	Rasen	3.500	0,30	0,02214	**23,25**
	50 % der privaten Hausgärten, Spielplatzbereiche	100 % wasserdurchlässige Flächen, Vegetationsflächen	3.500	0,00	0,02214	**0,00**
	Grünstreifen in Stellplatzflächen am Straßenrand	100 % wasserdurchlässige Flächen, Vegetationsflächen	210	0,00	0,02214	**0,00**
	Geltungsbereich gesamt		***17.680***	***0,37***	***0,02214***	***146,48***
	Vorgabe KasselWasser		*17.680*			*146,00*

Erläuterungen:
Für die vorliegende Ermittlung der Regenwasserabflussmenge wurde nicht der gesamte Geltungsbereich herangezogen, sondern die Fläche des Bestandsgrundstücks zu Grunde gelegt, die maßgeblich für die vom Eigentümer/Investor nachzuweisende Regenwasserabflussmenge ist. Die im B-Plan-Entwurf innerhalb der Eigentumsfläche liegenden öffentlichen Gehwege sind für diese Abflussmengenermittlung durch die teilweise außerhalb liegenden maßgeblichen privaten Stellplatzflächen ersetzt worden.
Als Versiegelungsflächen auf den Baufeldern entfallen Stellplätze und Zufahrten, da deren Herstellung nur als Tiefgaragen oder am Rand des Quartiers an den umgebenden Straßen zulässig ist.

Der Abflussbeiwert von 0,15 für Grünflächen über Tiefgaragen ergibt sich als Mittelwert der Abflussbeiwerte für Rasenflächen und 100 % wasserdurchlässige Vegetationsflächen. Im B-Plan festgesetzt ist eine mind. 0,5 m mächtige Substratschicht als Tiefgaragenüberdeckung. Durch die ausgeprägte Topographie ergibt sich eine durchschnittliche Überdeckung von mindestens ca. 0,6 m.

3.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fußgänger-/Radfahrerbereich', die auch weiterhin mit einer Breite von 4,25 m zeichnerisch festgesetzt ist, soll unverändert eine der Allgemeinheit dienende fußläufige Verbindung zwischen den Straßen 'Dessenborn' und 'Auf den vier Äckern' sicherstellen.

Im Zuge des Änderungsverfahrens sollen aber die durch Textfestsetzung (Nr. 6.1) ebenfalls gesicherten Ausbaustandards, die an der ursprünglichen Konzeption ausgerichtet worden sind, angepasst werden. In der Urschrift des Bebauungsplanes wurde berücksichtigt, dass die Mittelachse auch für die Einsatzfahrzeuge der Stadtreiniger und der Feuerwehr (mit ihren jeweils größten Fahrzegen) ausgelegt sein müsse.

Dies ist nach heutigem Stand nicht erforderlich. Nach der aktuellen Planung des Wohnquartiers ist die Ver- und Entsorgung auch der Gebäude in der Quartiersmitte vollständig über die umgebenden Straßen vorgesehen. Es sollen auch Abfallbehältersammelplätze an den äußeren Rändern des Wohngebietes angelegt werden. Der bisher vorgesehene Ausbau der Mittelachse für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ist demzufolge nicht notwendig.

Die Feuerwehr hat in einer Beurteilung des städtebaulichen Konzepts bestätigt, dass diese Mittelachse auch nicht als Feuerwehrzufahrt benötigt wird, da der maximale Abstand von Gebäudeteilen zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche nicht wesentlich größer als 50 m ist und kein besonderes Gefahrenpotential hinsichtlich der Gebäudehöhe oder -kubatur sowie der Bewohnerstruktur gegeben ist (z. B. kein Seniorenwohnheim).

Lediglich die Befahrbarkeit durch den Schwerlast-Rettungstransportwagen für Nordhessen der Kasseler Feuerwehr mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 8,6 t muss gewährleistet sein.

Die Fläche wird darüber hinaus weiterhin für eine potenzielle Leitungsführung gesichert (Textfestsetzung 8.1).

4. Durchführung, Bodenordnung und Kosten

Die Grundstückseigentümerin, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG aus Hamburg, möchte im Plangebiet Wohngebäude errichten. Mit der **Umsetzung des Vorhabens** soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist.

Die **Kosten** für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten der Grundstückseigentümerin. Die Grundstückseigentümerin hat auch die anderen Kosten zu tragen, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen. Dies betrifft neben den Herstellungskosten insbesondere der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich auch die spätere Unterhaltung der im Baugebiet liegenden Wegeflächen.

Im Hinblick auf die Umsetzung wurde zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer der Privatgrundstücke ein städtebaulicher Vertrag mit Wirkung für den gesamten Geltungsbereich geschlossen, der im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch einen entsprechenden Nachtrag ergänzt wird.

5. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

.....	Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss StaVO
..... bis	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB
	Parallele Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB
	mit Anschreiben vom .....
.....	Satzungsbeschluss StaVO

aufgestellt

Kassel, den ..... 2018 Kassel, den 2018

Mohr
(Stadt Kassel)

Möller
(Planverfasser)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 363)

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

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), Inkraftgetreten am 7. Juli 2018

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art 1 Gesetz vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDSchG**) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

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

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

Anlage 3

Anhang: Textliche Festsetzungen nach BauGB

Allgemeine Festsetzungen

Mit Erlangung der Rechtskraft dieser 1. Änderung wird die Planurkunde der Urschrift ersetzt. Neben den zu ändernden textlichen Festsetzungen behalten die anderen textlichen Festsetzungen (nachfolgend kursiv gedruckt) weiterhin ihre Gültigkeit.

Die 1. Änderung entfaltet ihre rechtsbindende Wirkung daher nur im Zusammenhang mit der Urschrift dieses Bebauungsplanes und überschreibt diese nicht vollständig.

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

1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA) zeichnerisch festgesetzten Flächen sind folgende nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen sowie nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Einzelhandelsbetriebe (Läden) sind nur bis maximal 100 m² Nettoverkaufsfläche je Betrieb zulässig.

1.3 Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Grundflächen GR 1 gelten für die Hauptgebäude des jeweiligen durch Baugrenzen definierten Baufensters.

Bei der Ermittlung der Grundfläche GR 2 sind zu den in Satz 1 bezeichneten Flächen auch mitzurechnen die Flächen

- der (individuellen) Hauszugangsbereiche,

- von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

- der ebenerdigen Terrassen.

Die Flächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbauen, sind nicht mitzurechnen.

Die Flächen von privaten (gemeinschaftlichen) Fußwegen sind nicht mitzurechnen.

2.2 Die zeichnerisch festgesetzten Geschossflächen gelten in Bezug auf die Hauptgebäude als Summe für die nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermittelnde Vollgeschossfläche des jeweiligen durch Baugrenzen definierten Baufensters.

2.3 Als zeichnerisch festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt die Oberkante des obersten Vollgeschosses bzw. die Oberkante der Brüstung des obersten Geschosses (Staffelgeschoss).

Als maximale Gebäudehöhe (OK) gilt die Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt.

2.4 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 1 m und sonstige untergeordnete und notwendige technische Bauteile bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 2 m ausgenommen.

2.5 Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses darf talseitig max. 1,80 m über der jeweiligen Geländeoberkante liegen.

3. Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Terrassen oder durch Gebäudeteile unter der Geländeoberfläche ist bis maximal 1,50 m zulässig.

Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen. Die zulässige Anordnung von Tiefgaragen regelt sich nach den Festsetzungen 4.3 und 4.5.

3.2 Staffelgeschosse müssen auf der Nordwest-, Nordost- und Südostseite mindestens 1,0 m und auf der Südwestseite mindestens 1,5 m hinter die darunter liegende Außenwand des jeweiligen Baukörpers zurückspringen.

Dabei sind aneinandergebaute Gebäude wie ein Baukörper zu beurteilen.

4. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Oberirdische Garagen sind unzulässig.

4.2 Oberirdische Stellplätze sind nur in den zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Stellplätze' zulässig.

4.3 Tiefgaragenstellplätze sind nur in den zu diesem Zweck zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen innerhalb der Wohngebiete WA 2 und 3 zulässig.

Die Flächen der Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht von Gebäuden überbaut sind, dürfen je zeichnerisch festgesetzter Fläche für Tiefgaragen 800 m² nicht überschreiten.

4.4 Zu Bauvorhaben in den zeichnerisch festgesetzten Baufenstern 2.1, 3.1, 3.3 und 2.2, 3.2, 2.4 innerhalb von WA 2 und 3 muss in der Summe mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit als Tiefgaragenstellplatz errichtet werden.

4.5 Die Ein-/Ausfahrten von Tiefgaragen dürfen nur in den zeichnerisch festgesetzten Straßenabschnitten am Schmalen Weg sowie am Triftweg angeordnet werden.

Insgesamt dürfen max. 2 Tiefgaragen-Zufahrten erstellt werden.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – § 9 (1) Nr. 11 BauGB

6.1 Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fußgänger-/Radfahrerbereich' ist private Fläche und soll eine der Allgemeinheit dienende Verbindung zwischen den Straßen 'Dessenborn' und 'Auf den vier Äckern' sicherstellen (vgl. auch 8.1).

Die Befahrbarkeit ist für Notverkehre (maßgeblich: Schwerlast-Rettungstransportwagen) und Gelegenheitsverkehre mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 8,6 t herzustellen und zu sichern.

6.2 Die straßenbegleitenden zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Gehweg, Fußgängerbereich' am Schmalen Weg und am Triftweg sind in baulicher Einheit mit den Stellplätzen (vgl. 6.3) für die allgemeine öffentliche Nutzung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Benutzung durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen ist dauerhaft zu gewährleisten.

6.3 Die zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Stellplätze' sind in baulicher Einheit mit dem jeweils dahinter liegenden Gehweg (vgl. 6.2) herzustellen.

Eine Überdachung der Stellplätze (Herstellung von Carports) ist nur innerhalb der Fläche am Triftweg und nur bei insgesamt maximal 20 Stellplätzen zulässig. Hierbei dürfen maximal je 6 Stellplätze als Einheit baulich zusammengefasst werden. Die Carports sind nach allen Seiten offen (blickdurchlässig) herzustellen.

7. Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen – § 9 (1) Nr. 12 und 13 BauGB

7.1 Die Zugänglichkeit der innerhalb des Flurstücks 41/6, Flur 12, Gemarkung Wolfsanger festgesetzten Versorgungsfläche für die Trafostation der Städtische Werke Netz+Service GmbH sowie die hierzu notwendige Leitungszuführung ist zugunsten der Städtische Werke GmbH oder ihrer Nachfolgeunternehmen dauerhaft zu gewährleisten.

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

8.1 Das zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht L zwischen 'Dessenborn' und 'Bei den Vier Äckern' gilt für die Fläche der zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fußgänger-/Radfahrerbereich' und ist dauerhaft zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern (vgl. auch 6.1).

8.2 Das zeichnerisch festgesetzte Geh- und Leitungsrecht G + L zwischen 'Schmaler Weg' und 'Triftweg' ist mit einer Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft zu sichern.

Die Benutzung und die Zugänglichkeit sind jeweils zugunsten der Allgemeinheit (als fußläufige Verbindung) und für die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen dauerhaft zu gewährleisten.

Die exakte Lage der zeichnerisch festgesetzten Fläche kann abhängig vom baulichen Konzept im Zuge der Ausführungsplanung abweichen wenn der grundsätzliche Nutzungszweck entsprechend Satz 2 erhalten bleibt.

8.3 Die zeichnerisch festgesetzten Leitungsrechte L in den Gehwegbereichen am Schmalen Weg und am Triftweg sind mit einer Mindestbreite von 2,00 m dauerhaft zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern.

9. Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB

9.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Nebenanlage 'Spielplatz' ist mindestens die Hälfte der Flächengrenze mit standortgerechten Hecken vorzugsweise entsprechend der unter 9.2 genannten Arten zu bepflanzen.

Weiterhin sind 5 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung und 10 Sträucher vorzugsweise entsprechend der unter 9.2 genannten Arten zu pflanzen.

9.2 Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden. Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen der straßen- und wegebegleitenden Baumreihen sind nur Bäume 1. oder 2. Ordnung zu verwenden, vorzugsweise entsprechend der folgenden Liste (Empfehlung):

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	*Spitz-Ahorn*
Betula verrucosa	*Weißbirke*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Platanus x hispanica	*Ahornblättrige Platane*
Quercus cerris	*Zerr-Eiche*
Quercus robur	*Stieleiche*
Robinia pseudoacacia	*Robinie*
Sophora japonica	*Japanischer Schnurbaum*
Tilia cordata	*Winterlinde*

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	*Feldahorn*
Acer opalus	*Schneeballblättriger Ahorn*
Acer rubrum	*Rotahorn*
Celtis caucasica	*Kaukasischer Zürgelbaum*
Corylus colurna	*Baumhasel*
Eucommia ulmoides	*Guttaperchabaum*
Juglans regia	*Walnuss*
Ostrya carpinifolia	*Gemeine Hopfenbuche*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	*Vogelbeere*
Tilia mandshurica	*Mandschurische Linde*
Ulmus pumila	*Sibirische Ulme*

Bäume 3. Ordnung

Amelanchier laevis	*Felsenbirne*
Cornus mas	*Kornelkirsche*
Crategus laevigata	*Rotdorn*
Crataegus monogyna	*Weißdorn*
Fraxinus ornus	*Blumen-Esche*
Prunus padus	*Traubenkirsche*

sowie alle regional typischen Obstbaumsorten

Mindestqualität: Hochstamm, STU 14-16 cm

<u>Schnitthecken</u>

Acer campestre	*Feldahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Ligustrum vulgare	*Liguster*

Mindestqualität:
verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

<u>Sträucher</u>

Cornus mas	*Kornelkirsche*
Cornus sanguinea	*roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Crataegus monogyna	*Weißdorn*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Lonicera xylosteum	*Heckenkirsche*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rhamnus frangula	*Faulbaum*
Rosa canina	*Hundsrose*
Rosa rubiginosa	*Weinrose*
Rubus fruticosus	*Brombeere*
Rubus ideaus	*Himbeere*
Sambucus nigra	*schwarzer Holunder*
Sambucus racemosa	*Traubenholunder*
Viburnum lantana	*wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	*gemeiner Schneeball*

Mindestqualität: wie vor

<u>Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung</u>

selbstklimmende Arten

Hedera helix	*Efeu*
Parthenocissus tricuspidata	*Wilder Wein*

Arten, die Rankhilfen benötigen

Aristolochia macrophylla	*Pfeifenwinde*
Clematis vitalba	*Waldrebe*
Lonicera caprifolium	*Geisblatt*
Lonicera x heckrottii	*Geisblatt*
Parthenocissus quinquefolia	*Wilder Wein*
Polygonum aubertii	*Schlingknöterich*
Wisteria sinensis	*Blauregen*

Von den zeichnerisch festgesetzten Bäumen kann abgewichen werden, wenn die Anzahl und die straßen- bzw. wegebegleitende Grundstruktur erhalten bleiben.

9.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen (Bäume Bestand und Bäume Planung) sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.4 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

9.5 Baumstandorte in befestigten Flächen sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m² und einer Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ Substrat herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 HBO

10. Gebäude - § 81 (1) Nr. 1 HBO

10.1 Die Gebäude sind ausschließlich mit Flachdächern (bis max. 5° Dachneigung) zu errichten.

10.2 Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie nur zulässig, wenn deren Fläche maximal 10 % der zugehörigen Dachfläche einnimmt und eine Aufbauhöhe von 1 m nicht überschreitet.

Die in Satz 1 bezeichneten Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Außenwand einhalten.

11. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO

11.1 Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt:

- *1,20 m an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten (vorderen) Grundstücksseiten,*
- *1,50 m an allen anderen (seitlichen und hinteren) Grundstücksgrenzen.*

Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern, kann von der festgesetzten Höhe der Einfriedungen abgewichen werden.

12. Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 HBO

12.1 Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen in Bauwerken.

12.2 Die unbefestigten Flächen im Bereich von Stellplätzen sind mit einer extensiven Wieseneinsaat zu begrünen und extensiv zu unterhalten.

Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 8 m² zu versehen.

12.3 Zur Gliederung und Eingrünung der Stellplatzflächen ist mind. je 5 Stellplätze bei Senkrechtaufstellung und je 3 Stellplätze bei Längsaufstellung 1 standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen.

Bezogen auf die Stellplatzanlage am 'Schmalen Weg' (Längsaufstellung) dürfen zum Nachweis nach Satz 1 die innerhalb der Baugrundstücke von WA 1 zeichnerisch festgesetzten Bäume angerechnet werden.

Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 14/16 cm zu verwenden.

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

13. Begrünung von baulichen Anlagen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

13.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer mindestens extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 4 cm betragen.

Von der Festsetzung ausgenommen sind die Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden. Die Größe der Dachterrassen ist auf maximal 20% der Dachfläche des jeweiligen Baukörpers zu begrenzen.

Flächen für technische Aufbauten sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist.

13.2 Die nicht durch Hochbauten überdeckten Abdeckungen von Tiefgaragen sind als begehbare und/oder nutzbare Freifläche auszubilden. Hiervon ist mindestens 50 % als Vegetationsfläche herzustellen.

Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) muss im Bereich von Baumpflanzungen (Bäume 3. Ordnung) in einem Radius von 3 m um den Baumstandort mindestens 80 cm und ansonsten mindestens 50 cm, bei einer Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 30 cm betragen.

14. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

14.1 Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind als gärtnerisch gestaltete Fläche herzustellen.

Je angefangene 200 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter klein-/mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die innerhalb der Baugrundstücke von WA 1 zeichnerisch festgesetzten Bäume dürfen hierauf angerechnet werden.

14.2 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.

14.3 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

1. Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Kampfmittelräummaßnahmen können notwendig werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten wird daher eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) der Flächen empfohlen.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel

2. Altablagerung 'Wolfsanger/Tennishalle'

Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der dokumentierten Altablagerungsfläche 'Wolfsanger / Tennishalle'.

In dem bezeichneten Bereich ist mit Auffüllungen in einer Mächtigkeit von bis zu 2 m zu rechnen.

Die bodenmechanischen Voraussetzungen für eine Bebauung sind im Vorfeld gutachterlich zu bestimmen.

Der Oberboden im Bereich von Gärten und Spielflächen ist mit unbelastetem Material mindestens in einer Stärke von 50 cm zu modellieren.

Sofern Aushubmassen entstehen (Oberboden, Geländemodellierung, Keller, Fundamente, u.ä.) ist mit erhöhten Entsorgungskosten gegenüber unbelastetem Material zu rechnen. Zur Einschätzung des Entsorgungsaufwandes wird im Rahmen der Baugrunduntersuchung eine analytische Beprobung nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten empfohlen.

Aushubmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und der Bodenaushub ist entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen zu beproben und zu deklarieren. Ein Entsorgungskonzept und die Dokumentation der Aushubmaßnahmen und Vorlage der Entsorgungsnachweise sind erforderlich.

3. Bodenverunreinigungen

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich das Dezernat 31.1 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde zu informieren.

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

4. Schutz des Mutterbodens

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

5. Artenschutz

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

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

6. Energieeinsparverordnung (ENEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. der der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der ENEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

7. Verwendung von Brennstoffen

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

8. Abwasserbeseitigung

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

9. Versickerung von Niederschlagswasser

Das gezielte Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser durch Versickerung unterliegt der Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Ver- und Entsorgungsleitungen entsteht.

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

11. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

12. 'Kunstwerk 7000 Eichen'

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem 'Kunstwerk 7000 Eichen' betroffen'.

13. Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' besteht zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer der Privatgrundstücke ein städtebaulicher Vertrag mit einem im Zusammenhang mit der 1. Änderung stehenden ergänzendem Nachtrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

Bebauungsplan Nr. VI/55
'Wohnbebauung Campus Wolfsanger'
1. Änderung Entwurf, Stand 31.08.2018

Anlage 4

Gemarkung Wolfsanger - Flur 3, Flur 12 und Flur 13
Datengrundlage erstellt durch: Vermessungsbüro Buck (Stand: November 2015)

Zeichnerische Festsetzungen
Legende nach PlanZVO

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

Allgemeines Wohngebiet WA
§ 4 BauNVO

z.B. WA 1.2 — Bezeichnung von Teilflächen mit differenzierten Festsetzungen zu Traufhöhe / Gebäudehöhe

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

II — Anzahl Vollgeschosse maximal (nach HBO-Definition) (§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO)

z.B. GR 1 260 — Grundfläche nur Hauptgebäude - GR 1 für das jeweilige Baufenster in m² (§ 16 (2) Nr. 1 und 19 (2)-(4) BauNVO)

z.B. GR 2 325 — max. Grundfläche Hauptgebäude zzgl. Flächen nach § 19(4) BauNVO - GR 2 für das jeweilige Baufenster in m²

z.B. GF 520 — Geschossfläche nur Vollgeschosse für das jeweilige Baufenster in m² (§ 16 (2) Nr. 2 und 20 (3)-(4) BauNVO)

z.B. TH 194 — maximale Traufhöhe TH in m üNHN (§ 16 (2) Nr. 4 und 18 BauNVO)

z.B. OK 197 — maximale Gebäudehöhe (OK) in m üNHN (§ 16 (2) Nr. 4 und 18 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Tga — Zweckbestimmung: Tiefgaragen

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Gehweg / Fußgängerbereich
Fußgänger- / Radfahrerbereich

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

Ein-/Ausfahrtsbereich

Versorgungsflächen
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche: Transformatorenstation

Geh- und Leitungsrecht
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

L — mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

G + L — mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Vorgaben für die Bepflanzung
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

zu pflanzende Bäume

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Hinweise / Planunterlage

vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches, auch ehem. Gebäude (Campus)

Böschungen Bestand

z.B. 180,60 — Geländehöhen Bestand (Fahrbahnrand) in m ü NHN

27/30 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

5,00 — Maßketten

Maßstab 1 : 500

BAS

Vorlage Nr. 101.18.1069

24. Oktober 2018

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ (Aufstellungsbeschluss)

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet des „Magazinhofes“, das im Norden von der Leuschnerstraße, im Westen vom Glöcknerpfad und im Osten sowie im Süden von der Bahntrasse (u.a. ICE-Strecke Kassel-Frankfurt) begrenzt wird, soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren soll beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Ziel und Zweck der Planung sind die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die planungsrechtliche Ermöglichung eines gemischt genutzten Quartiers. Neben dem Erhalt der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind ergänzende Neubauten vorgesehen. Darüber hinaus sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Erhalt von vorhandenen Grünflächen und einer Waldfläche im südlichen Bereich des Plangebiets sowie die angrenzenden Straßen als öffentliche Verkehrsflächen für einen möglichen Straßenausbau planungsrechtlich gesichert werden.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1) sowie ein Übersichtsplan (Anlage 2) sind beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 26. September 2018 und 22. Oktober 2018 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung sind die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die planungsrechtliche Ermöglichung von zukünftigen Nutzungen in den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden und von neuen Wohn- und Mischnutzungen. Darüber hinaus sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Erhalt von vorhandenen Grünflächen und einer Waldfläche im südlichen Bereich des Plangebiets sowie die angrenzenden Straßen als öffentliche Verkehrsflächen für einen möglichen Straßenausbau planungsrechtlich gesichert werden.

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

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

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

Bestand und Planungsrecht

Das ca. 4,5 ha große, im Stadtteil Niederzwehren und teils im Stadtteil Süsterfeld/Helleböhn gelegene Plangebiet, wird im Norden von der Leuschnerstraße, im Westen vom Glöcknerpfad und im Osten sowie im Süden von der Bahntrasse (u.a. ICE-Strecke Kassel-Frankfurt) begrenzt.

Der im Jahr 1939 als Ersatzverpflegungsmagazin errichtete Magazinhof wurde nach dem Krieg u.a. bis in die 1990er Jahre als Bekleidungskammer der Bundeswehr genutzt. Bis auf wenige Teilnutzungen als Lager stehen die 2012 unter Denkmalschutz gestellten Gebäude seither leer. Im Jahr 2015 hat ein Investor das Areal von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben.
Im Flächennutzungsplan werden der nördliche Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche und der südliche Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („T-Fläche") dargestellt. Für das Plangebiet besteht gegenwärtig keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen gelten gemäß § 34 BauGB als bisher „unbeplanter Innenbereich". Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Sicherung der Umstrukturierung der Gewerbeflächen zu gemischten Bauflächen aus Wohnen und Gewerbe sowie der „T-Fläche" angestrebt.
Das Plangebiet grenzt westlich an den Geltungsbereich des seit 26.04.1975 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. VIII/28 „Leuschnerstraße, An der Turnhalle, Glöcknerpfad, Heinrich-Schütz-Allee", der für die angrenzenden Flächen am Glöcknerpfad ein Misch- und ein Reines Wohngebiet festsetzt. Dieser Bebauungsplan soll im Bereich des Glöcknerpfades und im Kreuzungsbereich Leuschnerstraße ersetzt werden.

Planverfahren
Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt. Beabsichtigt ist die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 13a Abs.1, Nummer 2 BauGB setzt die Durchführung des beschleunigten Verfahrens voraus, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt parallel zum Gremiendurchlauf der Aufstellung des Bebauungsplanes.

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

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

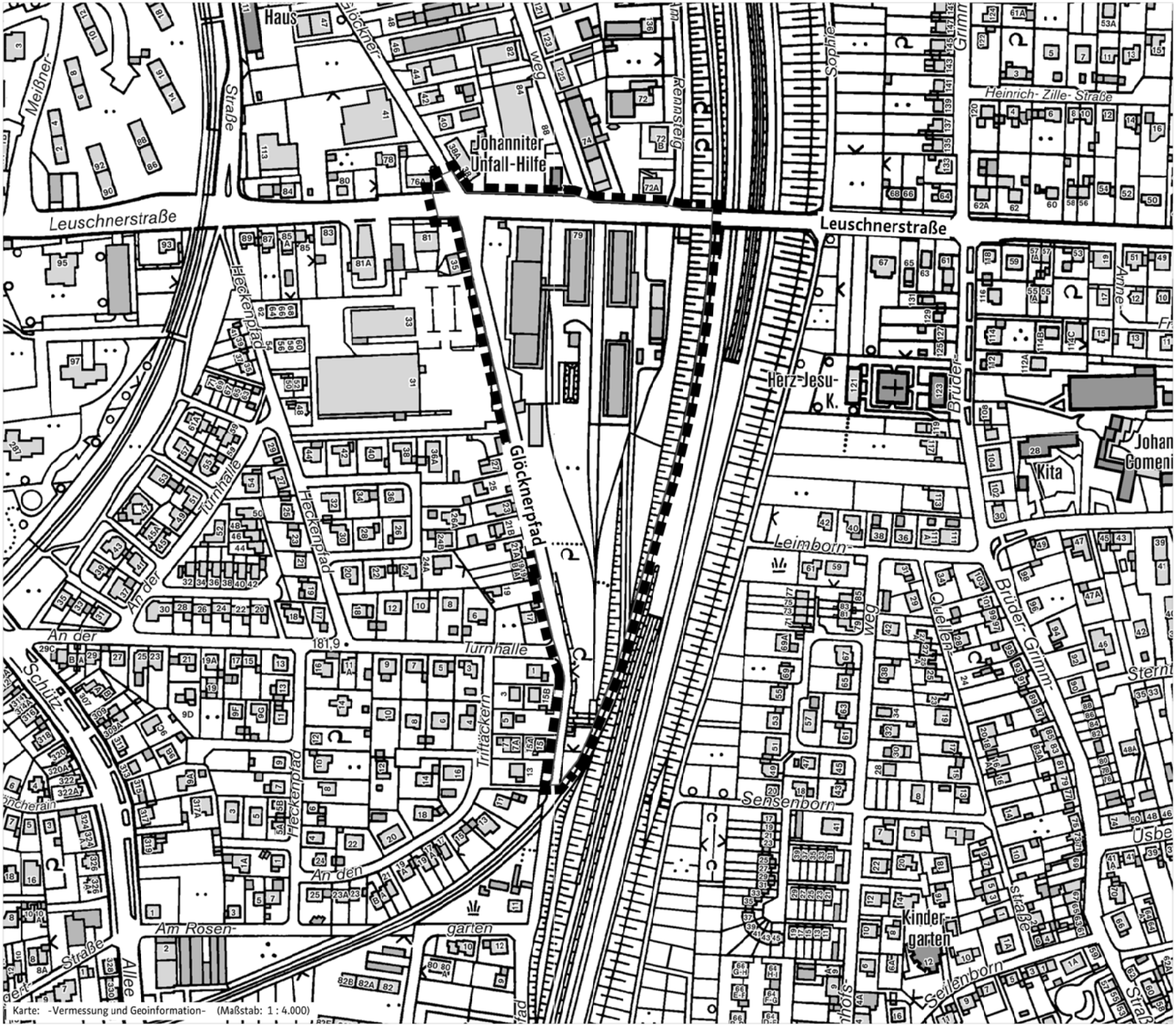
Es ist vorgesehen, über das Planungsrecht hinausgehende Regelungen in einen städtebaulichen Vertrag aufzunehmen, der zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen werden soll.

gez.
Mohr

Kassel, 3. September 2018

Anlage 2

Kassel documenta Stadt



Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan

Nr. VIII / 10

"Leuschnerstraße - Magazinhof"

Magistrat der Stadt Kassel

Dezernat für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, September 2018

Vorlage Nr. 101.18.1085

5. November 2018

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/7 "Frankfurter Straße – Am Auestadion" (Aufstellungsbeschluss)

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Am Auestadion und der südöstlichen Verlängerung des Park Schönfeldes (Flurstücke 38/1, 39/6, 39/25, 70/1, 71/2, 71/5, 72/1 sowie 285/70, Flur 52, Gemarkung Kassel) soll der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/7 "Frankfurter Straße – Am Auestadion" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich des ehemaligen Kinderkrankenhaus Park Schönfeldes i. V. m. § 30 BauGB aufgestellt werden.

Ziel und Zweck Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer privaten Umnutzung und Entwicklung der Flächen des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld in ein nutzungsdurchmischtes Gebiet von Wohnen, Dienstleitungen und Gewerbe."

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), ein Übersichtsplan (Anlage 2) und der Entwurf der städtebaulichen Rahmenplanung (Anlage 3) sind beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 31. Oktober 2018 und 5. November 2018 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/7 "Frankfurter Straße – Am Auestadion" (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Bestand und Planungsanlass
Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Kassel, im Stadtteil Südstadt und umfasst das Gebiet des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld.
Begrenzt wird das Gebiet im Westen durch die Frankfurter Straße, im Norden und Osten durch die Bebauung entlang der Frankfurter Straße und die Straße Am Auestadion bzw. den dort verlaufenden Wall. Im Süden grenzt das Gebiet an die südöstliche Verlängerung des Park Schönfeldes.
Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 15.553 m² und umfasst die Flurstücke 38/1, 39/6, 39/25, 70/1, 71/2, 71/5, 72/1 sowie 285/70, Flur 52, Gemarkung Kassel.

Die Krankenhausnutzung wurde Ende 2011 aufgegeben und die Flächen anschließend privatisiert. Die Baustrukturen des Krankenhauses sind noch vollständig vorhanden und der neue Eigentümer vermietet diese aktuell als Unterkunft für Flüchtlinge. Nach Aufgabe dieser Nutzung, voraussichtlich Ende 2019, soll das Areal städtebaulich neu strukturiert und zu einer Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung entwickelt werden. Hierzu ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung notwendig.

Gegenwärtiges Planungsrecht
Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet im nordwestlichen Bereich als „Gemischte Baufläche", im südlichen Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf, Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen" sowie im östlichen Bereich als „Grünfläche" dargestellt. Da der Bebauungsplan somit nicht aus dem FNP entwickelt wird, ist eine Anpassung des FNPs erforderlich. Gemäß § 8 (3) BauGB wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan der FNP durch den Zweckverband Raum Kassel geändert werden.
Für das Plangebiet besteht gegenwärtig keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen gelten teilweise gemäß § 34 BauGB als bisher „unbeplanter Innenbereich", eine Teilfläche (Flurstück 39/25) liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Ziel und Zweck der Planung
Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Am Auestadion und der südöstlichen Verlängerung des Park Schönfeldes ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer privaten Umnutzung und städtebaulichen Neuordnung der Flächen des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld. Das Gebiet ist ein zentral gelegener und verkehrlich gut erreichbarer Standort der dadurch großes städtebauliches

Entwicklungspotenzial bietet. Dieses soll durch die Festlegung eines nutzungdurchmischtes Gebietes mit Wohnen-, Gewerbe und Dienstleistung erreicht werden.

Planverfahren

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §30 BauGB und mit einem mit städtebaulichem Vertrag § 11 BauGB aufgestellt. Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte § 3 Abs. 1 und 2, Beteiligung der Öffentlichkeit, und § 4 Abs. 1 und 2, Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, werden durchgeführt sowie eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zusammen mit der Erstellung eines Umweltberichts (§ 2a BauGB)

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch den Eigentümer, welcher entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt, die mit ihm abgestimmt sind, die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung Bebauungsplans übernimmt.

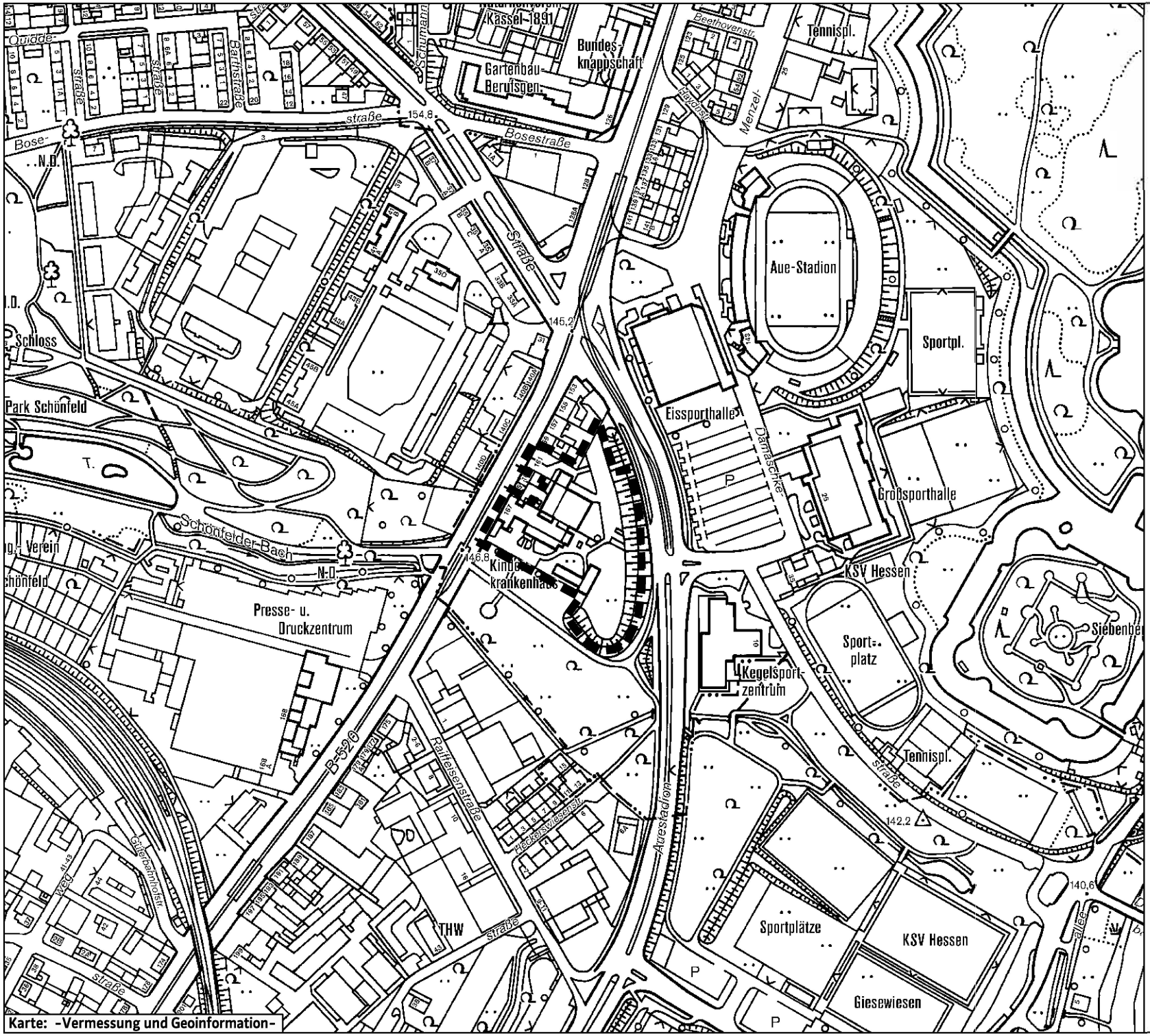
Der Eigentümer hat dazu einen entsprechenden Planungsauftrag an ein qualifiziertes und unabhängiges Planungsbüro vergeben.

gez.
Mohr

Kassel, 4. Oktober 2018

Anlage 2

Kassel documenta Stadt



Karte: -Vermessung und Geoinformation-

Aufstellungsbeschluss

zum
Bebauungsplan Nr. I/7

"Frankfurter Straße,
Am Auestadion"

Übersichtsplan
Maßstab 1 : 5.000

Magistrat der Stadt Kassel
Dezernat für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

-Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz-

Kassel, Oktober 2018

Strukturdaten (Variante Gewerbe / Dienstleistungen)

Geltungsbereich: ca.15.500 qm

Bestandsgebäude

Bettenhaus (III + Dach bzw. V)
Grundfläche ca. 1.320 qm — Geschossfläche ca. 5.950 qm

Schwesternwohnheim (III + Staffelgeschoss)
Grundfläche ca. 610 qm — Geschossfläche ca. 2.100 qm

Neubauten

Gebäude A - Zugangsgebäude (IV)
Grundfläche ca. 220 qm — Geschossfläche ca. 870 qm

Gebäude B - Zugangsgebäude - Erw. (IV)
Grundfläche ca. 100 qm — Geschossfläche ca. 400 qm

Gebäude C - Zugangsgebäude - Erw. (IV)
Grundfläche ca. 130 qm — Geschossfläche ca. 525 qm

Gebäude D - Gewerbe/Dienstsleistung (IV)
Grundfläche ca. 1.585 qm — Geschossfläche ca. 6.340 qm

Gebäude E - Erw. Bestand (VI)
Grundfläche ca. 160 qm — Geschossfläche ca. 950 qm

Gebäude F - Erw. Bestand (IV)
Grundfläche ca. 175 qm — Geschossfläche ca. 705 qm

Gebäude G - Wohngebäude (VIII)
Grundfläche ca. 485 qm — Geschossfläche ca. 3.870 qm

Gebäude H - Wohnen/Gewerbe (IV) — Geschossfläche ca. 1.630 qm
Grundfläche ca. 405 qm

Summe Bestand + Neubau

Grundfläche ca. 5.190 qm — Geschossfläche ca. 23.860 qm

GRZ 0,34 — **GFZ 1,5**

Die GRZ/GFZ-Berechnung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich, d.h. sie ist nicht grundstücksbezogen! Vereinigungsbaulast besteht bereits!

Stellplätze:

oberirdisch : 23
Garagen : 22
Tiefgaragen : 126 Gesamt: 171

Vorlage Nr. 101.18.1086

5. November 2018

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A, 2. Änderung ‚Sozialversicherung LFG' und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ‚Frankfurter Straße/Bosestraße'

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/27 A, 2.Änderung ‚Sozialversicherung LFG' und die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ‚Frankfurter Straße/Bosestraße' zwischen der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (Körperschaft des öffentlichen Rechts) und der Stadt Kassel wird zugestimmt."

Begründung:

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

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 31. Oktober 2018 und 5. November 2018 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Durchführungsvertrag
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A, 2.Änderung ‚Sozialversicherung LFG' und
1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ‚Frankfurter Straße/Bosestraße'

Begründung der Vorlage

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Vorhabenträgerin - Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG) - beabsichtigt, ihren Verwaltungsstandort an der Frankfurter Straße durch einen Erweiterungsbau auf der rückwärtigen Seite auszubauen.

Im Gegenzug sollen der Standort im Vorderen Westen (Goethestraße / Luisenstraße) aufgelöst und Geschäftsbereiche neu gebündelt werden. Dadurch könnten qualitativ hochwertige Flächen im Vorderen Westen für neue Nutzungen frei werden.

Die Stadt Kassel begrüßt grundsätzlich die Standortentscheidung der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG) und in der Folge auch die sich eröffnenden Chancen im Vorderen Westen.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, das geplante Verwaltungsgebäude planungsrechtlich zu sichern und es verträglich in das städtebauliche Umfeld einzubinden.

Vorhaben

Der vorhandene Verwaltungssitz an der Ecke Frankfurter Straße / Bosestraße mit derzeit ca. 650 Arbeitsplätzen und einer Gesamtnutzfläche von rund 22.700 m² soll um einen Neubau erweitert werden, der Raum für bis zu 350 zusätzliche Arbeitsplätze schafft. Die geplante Bebauung sieht eine fünfgeschossige Nachverdichtung auf der straßenabgewandten Rückseite westlich des bestehenden Büroriegels an der Frankfurter Straße vor. Die Gebäudestellung des Neubaus orientiert sich am Bestandsgebäude - beide Baukörper werden mit einem Quertrakt als Verbindungsbrücke miteinander verbunden. Insgesamt werden eine zusätzliche Nutzfläche (NF) von rund 3.800 m² (überwiegend Büroflächen) sowie etwa 60 Stellplätze im Tiefgeschoss neu geschaffen. Die vorhandene Tiefgarage an der Frankfurter Straße soll nach Westen hin erweitert und mit der Tiefgarage an der Bosestraße verbunden werden. Auf diese Weise wird eine vergrößerte gemeinsame Tiefgarage ausgebildet, die über die bestehende Ein-/Ausfahrt am Süd-Ende des Bestandsriegels im rückwärtigen Grundstücksinnern sowie eine zweite Ein-/Ausfahrt an der Bosestraße erschlossen werden soll.

Verfahren

Die geplante Bebauung ist ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/27 A 'Pomologischer Garten' aus dem Jahr 1991 für die betreffende Fläche kein Baufenster vorsieht. Zusätzlich werden Flächen des Bebauungsplanes Nr. I/27 B 'Frankfurter Straße / Bosestraße' einbezogen, weil die geplante Tiefgarage mit einem Anschluss an den Gebäudeteil 'Bosestraße' ebenfalls eine Veränderung der Bebaubarkeit erfordert. Auf Antrag der Vorhabenträgerin soll zur planungsrechtlichen

Absicherung der geplanten Erweiterung ein vorhabenbezogener Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss fasste die Stadtverordnetenversammlung am 27.012014. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB erfolgte vom 13.02.2014 bis 14.03.2014. Die Ergebnisse der Beteiligung, insbesondere die Anregungen von den Behörden und aus den Fachämtern, wurden ausgewertet.

Stellungnahmen von Bürgerinnen / Bürgern wurden nicht abgegeben.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Weil die in der Bebauungsplan-Zeichnung festgesetzte Versorgungsfläche für das geplante Gleichrichterunterwerk bei gleichbleibender Gebäudegröße aufgrund von technischen und formalen Anforderungen (Bauordnungsrecht) von zunächst ca. 40 m² (Entwurfsfassung, Stand 11/2013) auf jetzt ca. 96 m² vergrößert werden musste, wurde der geänderte Bebauungsplan-Entwurf entsprechend den Vorgaben des § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 11.06.2018 bis zum 27.06.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

Es ist vorgesehen, den Beschluss über die Abwägung zu den abgegebenen Stellungnahmen und den Satzungsbeschluss im selben Gremiendurchlauf herbeizuführen.

Durchführungsvertrag

Mit dem Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB der hier beigefügte Durchführungsvertrag verknüpft, der zwischen der Stadt Kassel und der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG) abgeschlossen wird (Anlage 2). Grundlage des Durchführungsvertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt ist.

Für den Durchführungsvertrag ist ein separater Beschluss erforderlich.

Mit dem Beschluss über den Durchführungsvertrag wird auch eine Grundlage für eine Genehmigung des Vorhabens nach § 33 BauGB geschaffen.

Durch die Unterzeichnung des Vertrages hat sich die Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG) als Vorhabenträgerin zur Ausarbeitung der Planung, zur Übernahme von Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Mitwirkung bei der Durchführung aller Verfahrensschritte nach Maßgabe des Baugesetzbuches verpflichtet. Auch die Kosten, die mit der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auf dem privaten Grundstück verbunden sind, trägt die Vorhabenträgerin.

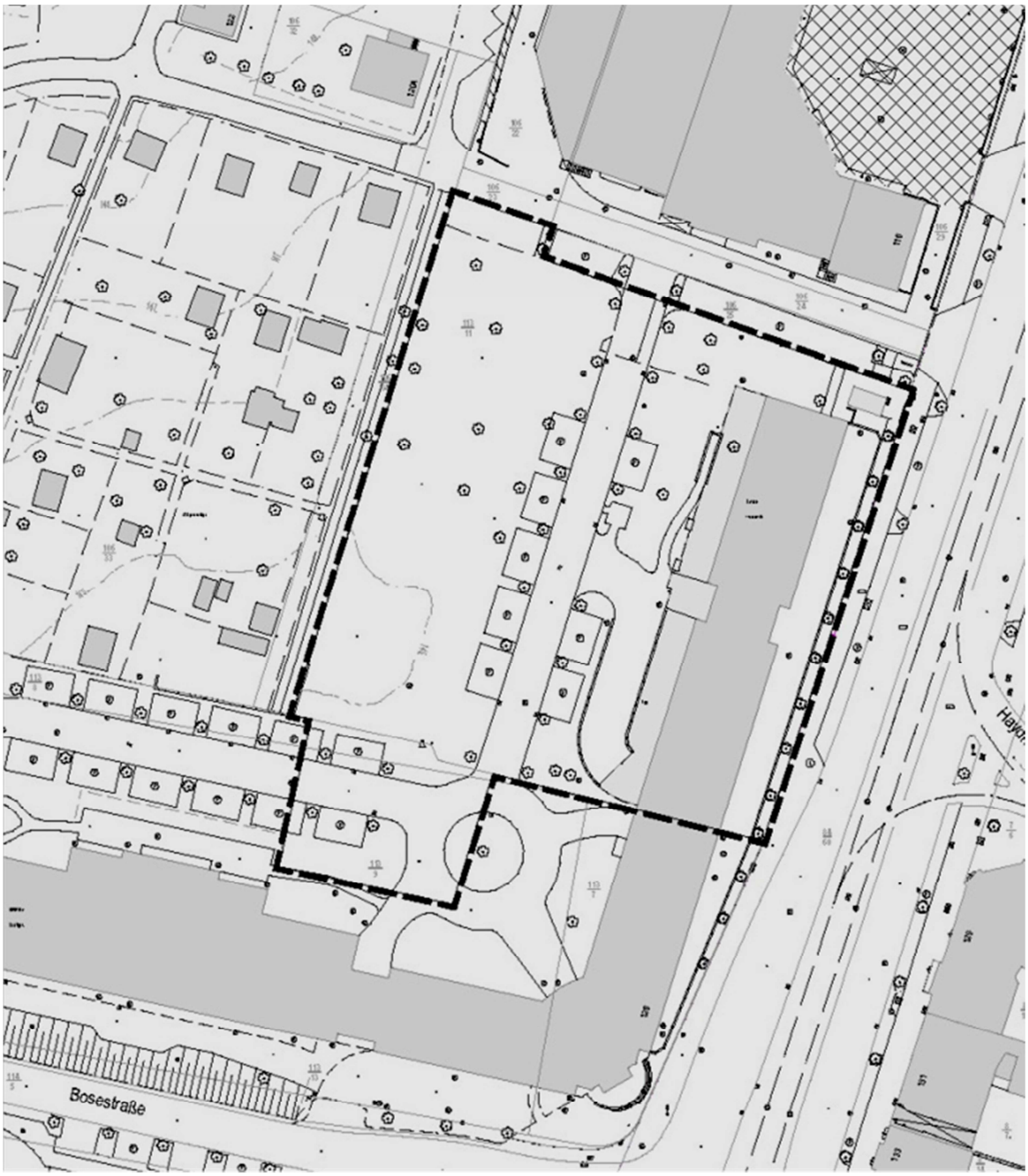
Der Vertrag wurde durch das Rechtsamt geprüft.

gez.
i. V. Büsscher

Kassel, 9. Oktober 2018

Anlage 1

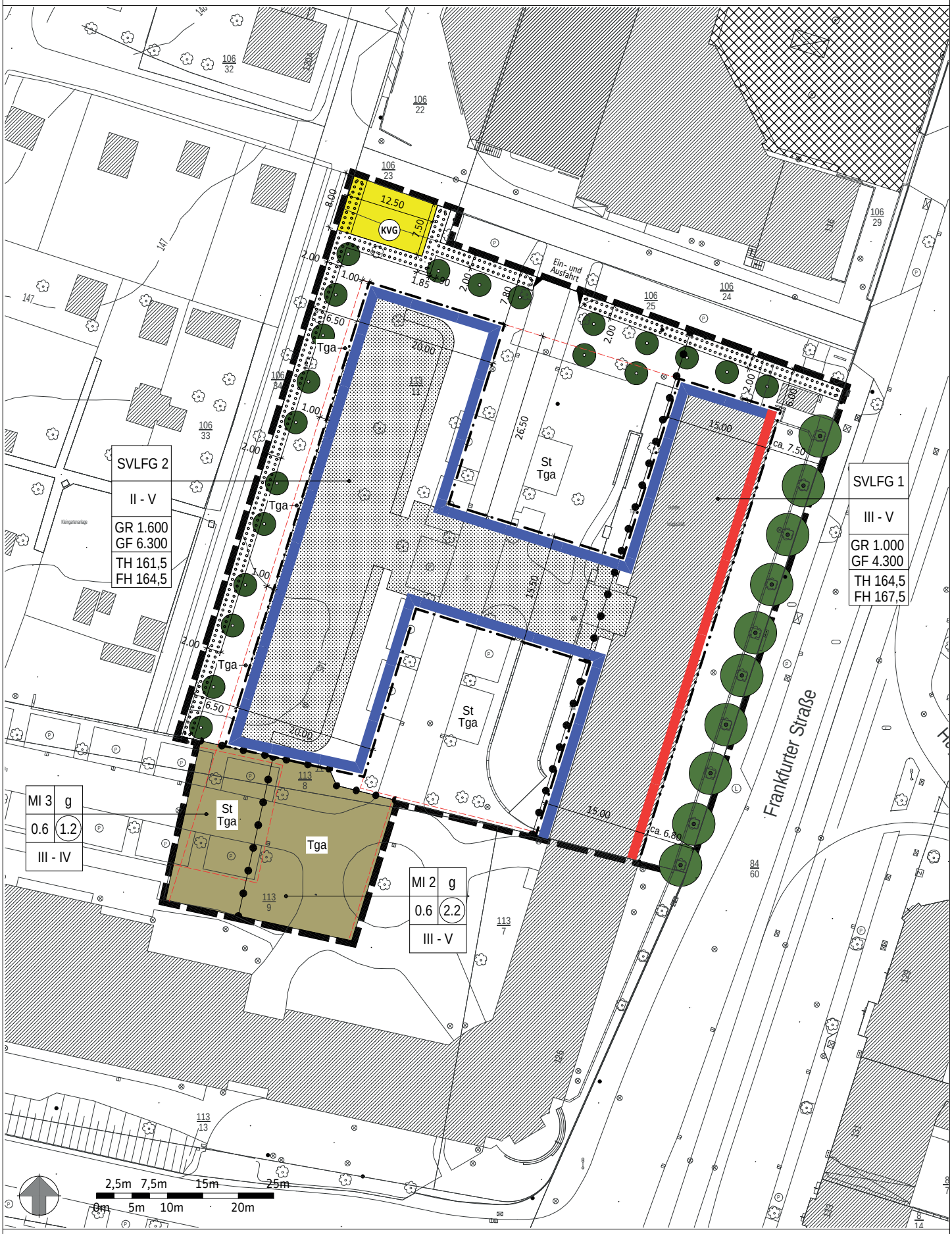
Abgrenzung Vertragsgebiet, unmaßstäblich
(Gem. Kassel, Flur 51, Flurstück 113/11 sowie zusätzlich Teile der Flurstücke 113/8 und 113/9)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/27 A, 2. Änderung 'Sozialversicherung LFG'
und
1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B 'Frankfurter Straße / Bosestraße'

ANLAGE 2

Stand 17.09.2018



Gemarkung Kassel, Flur 51
Datengrundlage erstellt durch: Stadt Kassel -Vermessung und Geoinformation- (Stand: August 2018)

Zeichnerische Festsetzungen
Legende nach PlanZVO

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

SVLFG	Verwaltung SVLFG, Teilfläche 1 (Bestand) und Teilfläche 2 (geplantes Vorhaben)
MI	Mischgebiet

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

z.B. III - V	Anzahl Vollgeschosse mindestens bis maximal (nach HBO-Definition)
z.B. GR 1.600	max. Grundfläche für Hauptgebäude in m²
z.B. GF 6.300	max. Geschossfläche in m²
z.B. TH 161,5	maximale Traufhöhe TH in m üNHN
z.B. OK 164,5	maximale Gebäude-/Firsthöhe FH in m üNHN
	Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

	Baulinie
	Baugrenze
g	geschlossene Bauweise

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Tga	Flächen für Tiefgaragen-Stellplätze
St	Flächen für oberirdische Stellplätze

Anschluss an Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Ausfahrt	Bereiche für Grundstückszufahrten Einfahrt/Ausfahrt

Versorgungsflächen
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

KVG	Fläche KVG-Gleichrichterunterwerk

Vorgaben für die Bepflanzung
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

	zu erhaltende Bäume
	zu pflanzende Bäume
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Hinweise / Planunterlage

	geplanter Neubau (Projektion Umriss)
	vorhandene Gebäude
27/30	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
6.00	Maßketten
147	Höhenlinien

Anlage 3

Vorhaben- und Erschließungsplan

Lageplan

Perspektivische Darstellungen

Grundrisse

- Dachgeschoss
- Obergeschosse
- Erdgeschoss
- Untergeschoss

Schnitt

Ansichten

- Osten
- Norden
- Westen
- Süden

agn architekten | ingenieure | generalplaner

Plan	**Vorhaben und Erschließungsplan**	Projekt-Nr.	18IB_041SVK
Projektname	SVLFG Kassel - Neubau 03.BA - Frankfurter-Str. 126 - Kassel	Maßstab	1:500
Bauherr	Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau	Datum	28.08.2018

agn niederberghaus & partner gmbh
architekten | ingenieure | generalplaner
groner allee 100
49479 ibbenbüren
t 05451/5901-0
f 05451/5901-120
info@agn.de
www.agn.de

agn architekten | ingenieure | generalplaner

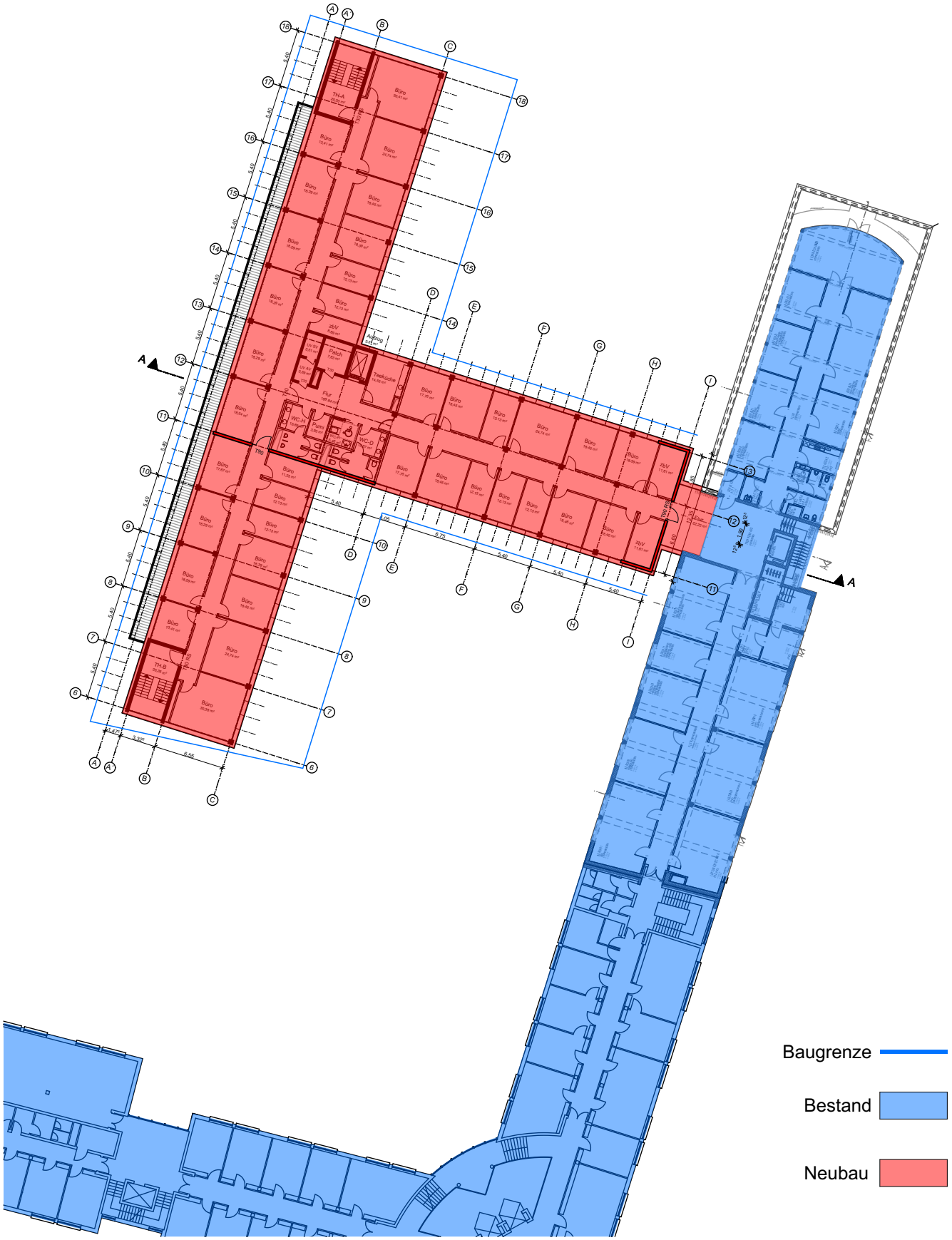
Plan	Anlage zum Durchführungsvertrag	Lageplan	
Projektname	SVLFG Kassel - Neubau 03.BA - Frankfurter-Str. 126 - Kassel	Projekt-Nr.	18IB_041SVK
		Maßstab	ohne Maßstab
Bauherr	Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau	Datum	28.08.2018

agn niederberghaus & partner gmbh
architekten | ingenieure | generalplaner
groner allee 100
49479 ibbenbüren
t 05451/5901-0
f 05451/5901-120
info@agn.de
www.agn.de

agn architekten | ingenieure | generalplaner

Plan	Anlage zum Durchführungsvertrag	Perspektiven	
Projektname	SVLFG Kassel - Neubau 03.BA - Frankfurter-Str. 126 - Kassel	Projekt-Nr.	18IB_041SVK
		Maßstab	ohne Maßstab
Bauherr	Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau	Datum	28.08.2018

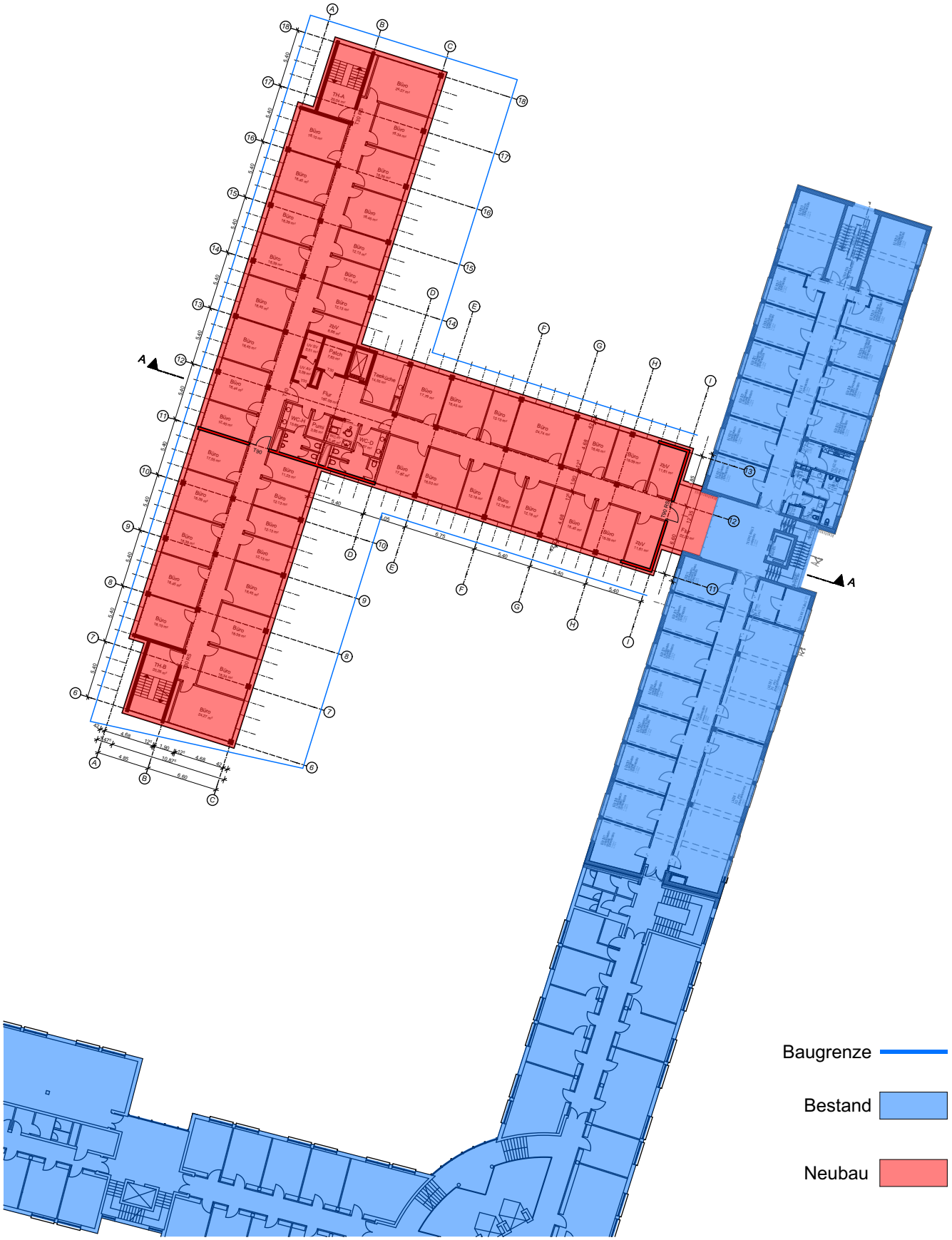
agn niederberghaus & partner gmbh
architekten | ingenieure | generalplaner
groner allee 100
49479 ibbenbüren
t 05451/5901-0
f 05451/5901-120
info@agn.de
www.agn.de



agn architekten | ingenieure | generalplaner

Plan	Anlage zum Durchführungsvertrag	Grundriss Dachgeschoss	
Projektname	SVLFG Kassel - Neubau 03.BA - Frankfurter-Str. 126 - Kassel	Projekt-Nr.	18IB_041SVK
		Maßstab	ohne Maßstab
Bauherr	Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau	Datum	28.08.2018

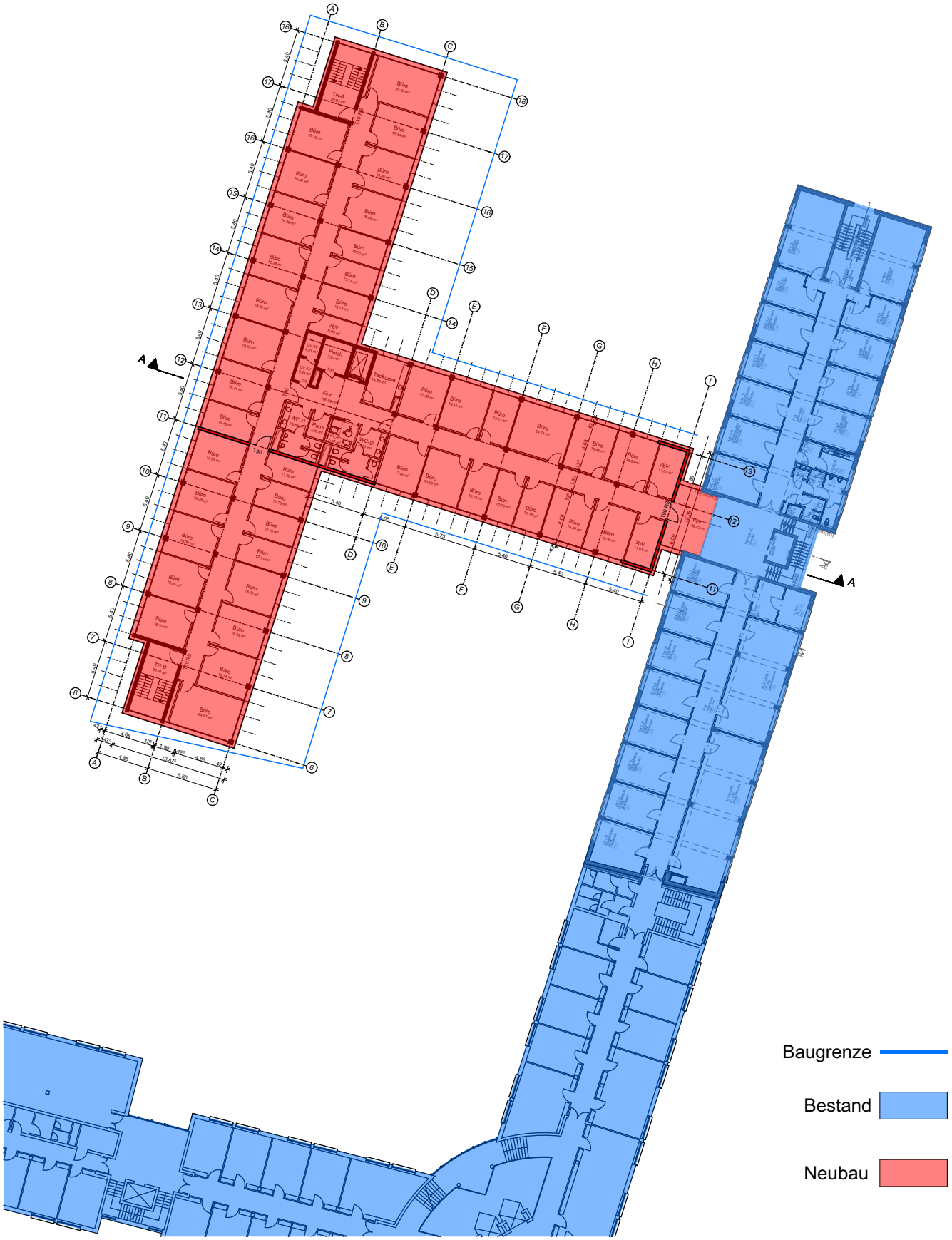
agn niederberghaus & partner gmbh
architekten | ingenieure | generalplaner
groner allee 100
49479 ibbenbüren
t 05451/5901-0
f 05451/5901-120
info@agn.de
www.agn.de



agn architekten | ingenieure | generalplaner

Plan	Anlage zum Durchführungsvertrag	Grundriss 03. Obergeschoss	
Projektname	SVLFG Kassel - Neubau 03.BA - Frankfurter-Str. 126 - Kassel	Projekt-Nr.	18IB_041SVK
		Maßstab	ohne Maßstab
Bauherr	Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau	Datum	28.08.2018

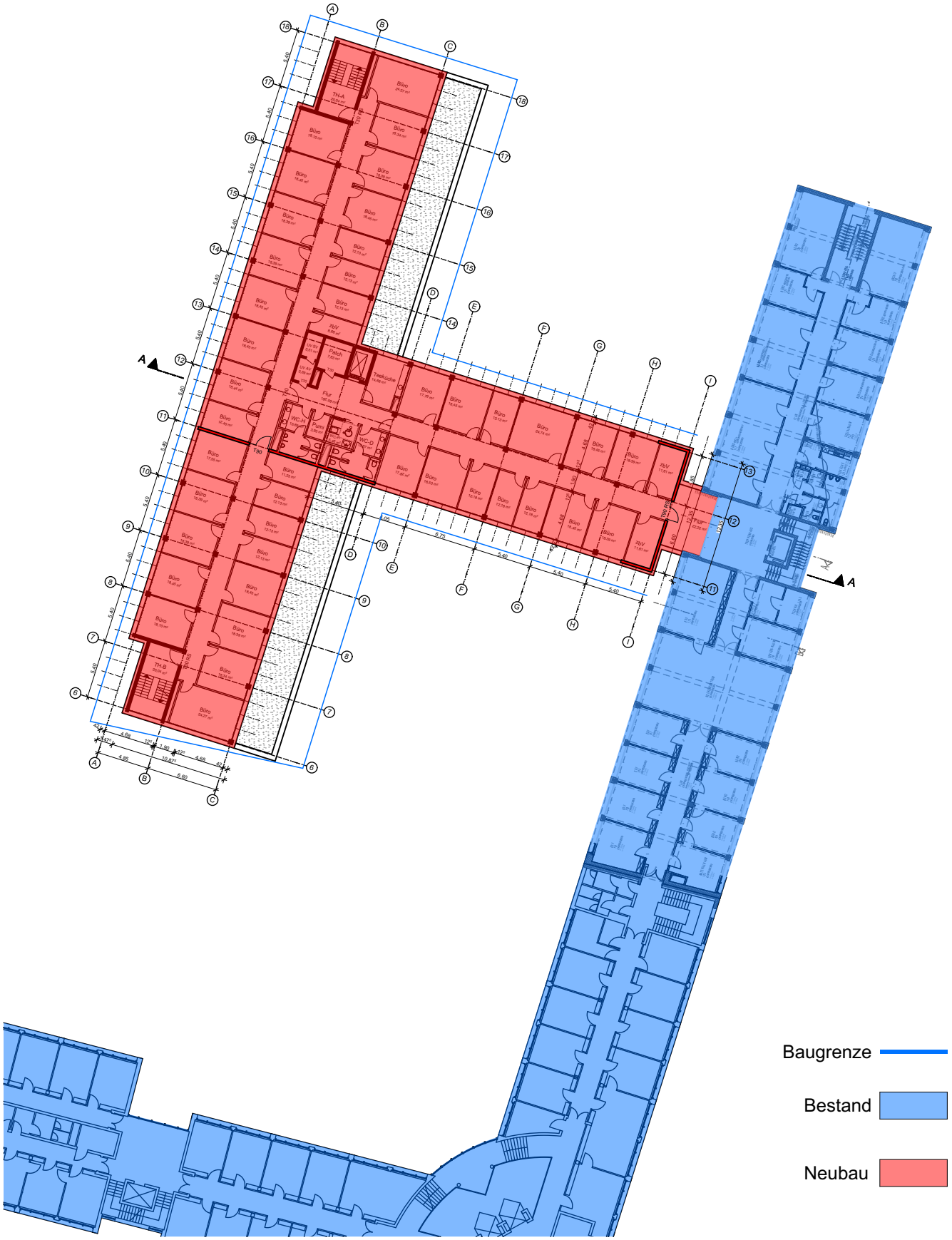
agn niederberghaus & partner gmbh
architekten | ingenieure | generalplaner
groner allee 100
49479 ibbenbüren
t 05451/5901-0
f 05451/5901-120
info@agn.de
www.agn.de



agn architekten | ingenieure | generalplaner

Plan	Anlage zum Durchführungsvertrag	Grundriss 02. Obergeschoss	
Projektname	SVLFG Kassel - Neubau 03.BA - Frankfurter-Str. 126 - Kassel	Projekt-Nr.	18IB_041SVK
		Maßstab	ohne Maßstab
Bauherr	Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau	Datum	28.08.2018

agn niederberghaus & partner gmbh
architekten | ingenieure | generalplaner
groner allee 100
49479 ibbenbüren
t 05451/5901-0
f 05451/5901-120
info@agn.de
www.agn.de



agn architekten | ingenieure | generalplaner

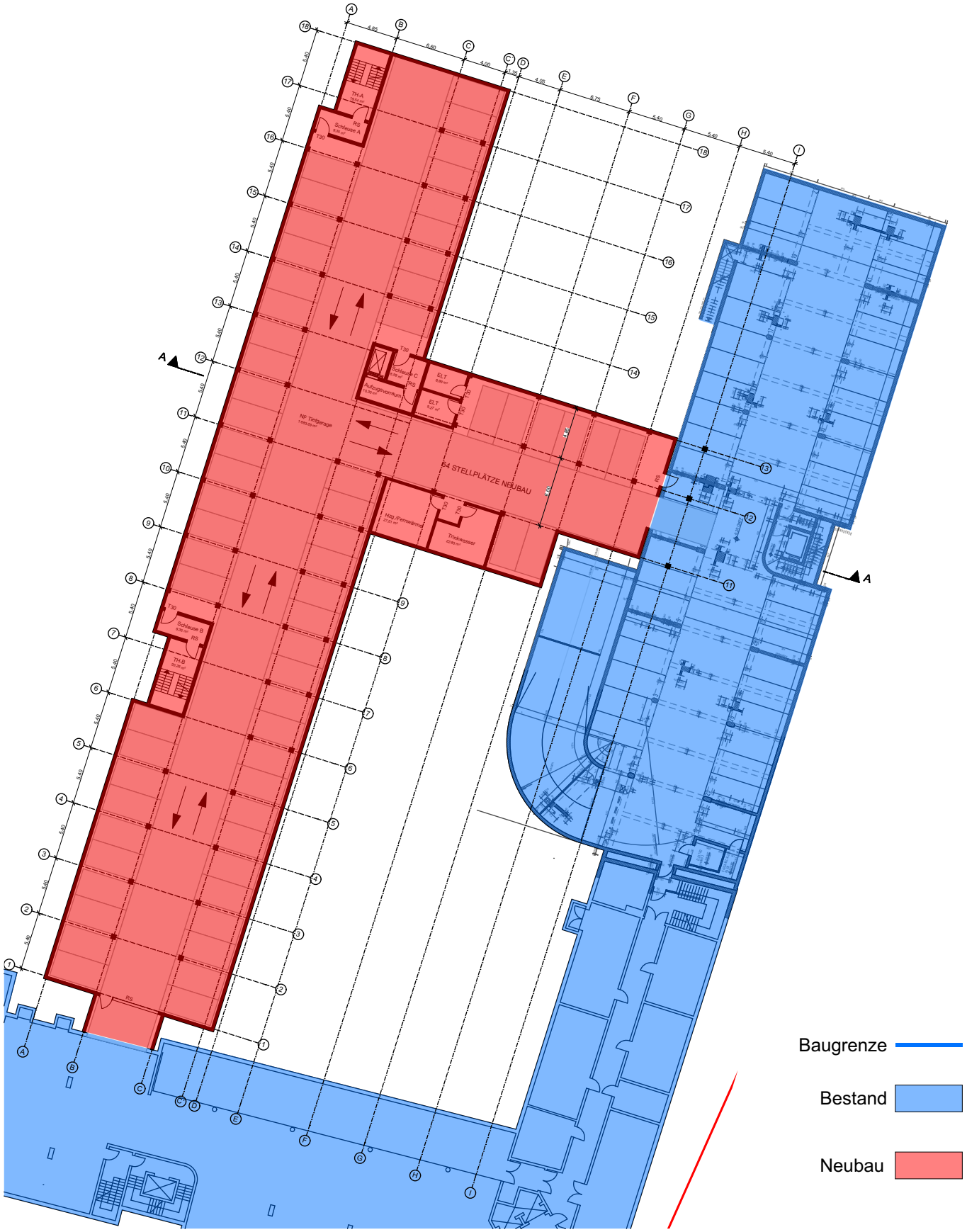
Plan	Anlage zum Durchführungsvertrag	Grundriss 01. Obergeschoss	
Projektname	SVLFG Kassel - Neubau 03.BA - Frankfurter-Str. 126 - Kassel	Projekt-Nr.	18IB_041SVK
		Maßstab	ohne Maßstab
Bauherr	Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau	Datum	28.08.2018

agn niederberghaus & partner gmbh
architekten | ingenieure | generalplaner
groner allee 100
49479 ibbenbüren
t 05451/5901-0
f 05451/5901-120
info@agn.de
www.agn.de

agn architekten | ingenieure | generalplaner

Plan	Anlage zum Durchführungsvertrag	Grundriss Erdgeschoss	
Projektname	SVLFG Kassel - Neubau 03.BA - Frankfurter-Str. 126 - Kassel	Projekt-Nr.	18IB_041SVK
		Maßstab	ohne Maßstab
Bauherr	Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau	Datum	28.08.2018

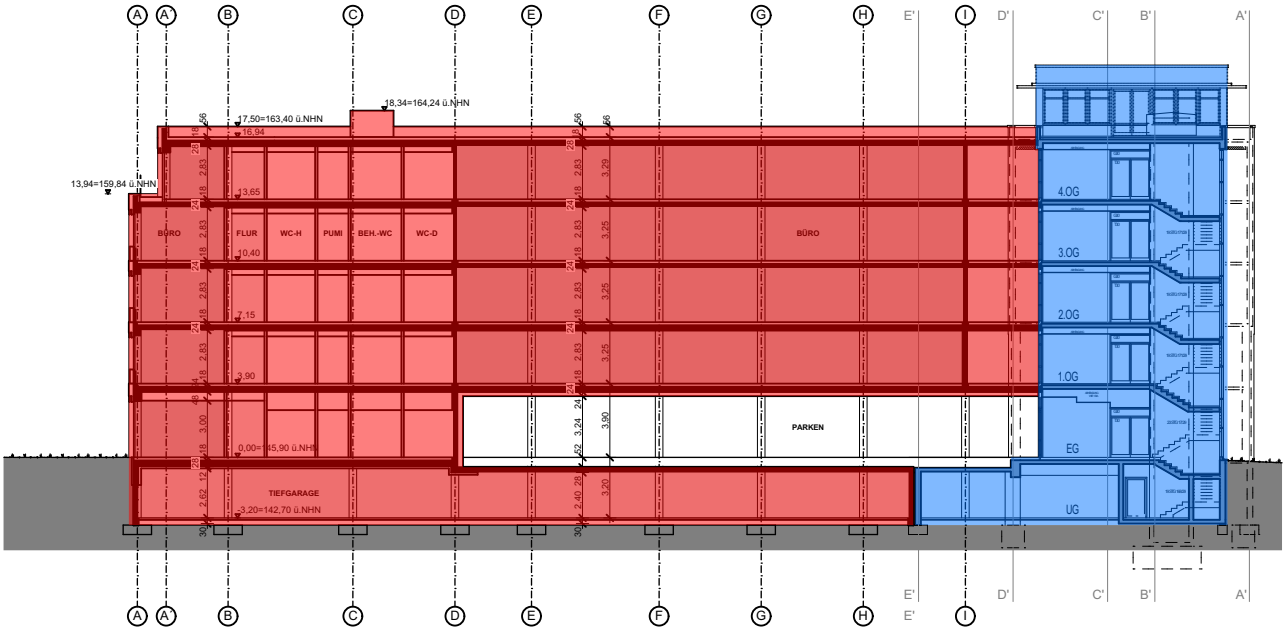
agn niederberghaus & partner gmbh
architekten | ingenieure | generalplaner
groner allee 100
49479 ibbenbüren
t 05451/5901-0
f 05451/5901-120
info@agn.de
www.agn.de



agn architekten | ingenieure | generalplaner

Plan	Anlage zum Durchführungsvertrag	Grundriss Untergeschoss	
Projektname	SVLFG Kassel - Neubau 03.BA - Frankfurter-Str. 126 - Kassel	Projekt-Nr.	18IB_041SVK
		Maßstab	ohne Maßstab
Bauherr	Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau	Datum	28.08.2018

agn niederberghaus & partner gmbh
architekten | ingenieure | generalplaner
groner allee 100
49479 ibbenbüren
t 05451/5901-0
f 05451/5901-120
info@agn.de
www.agn.de



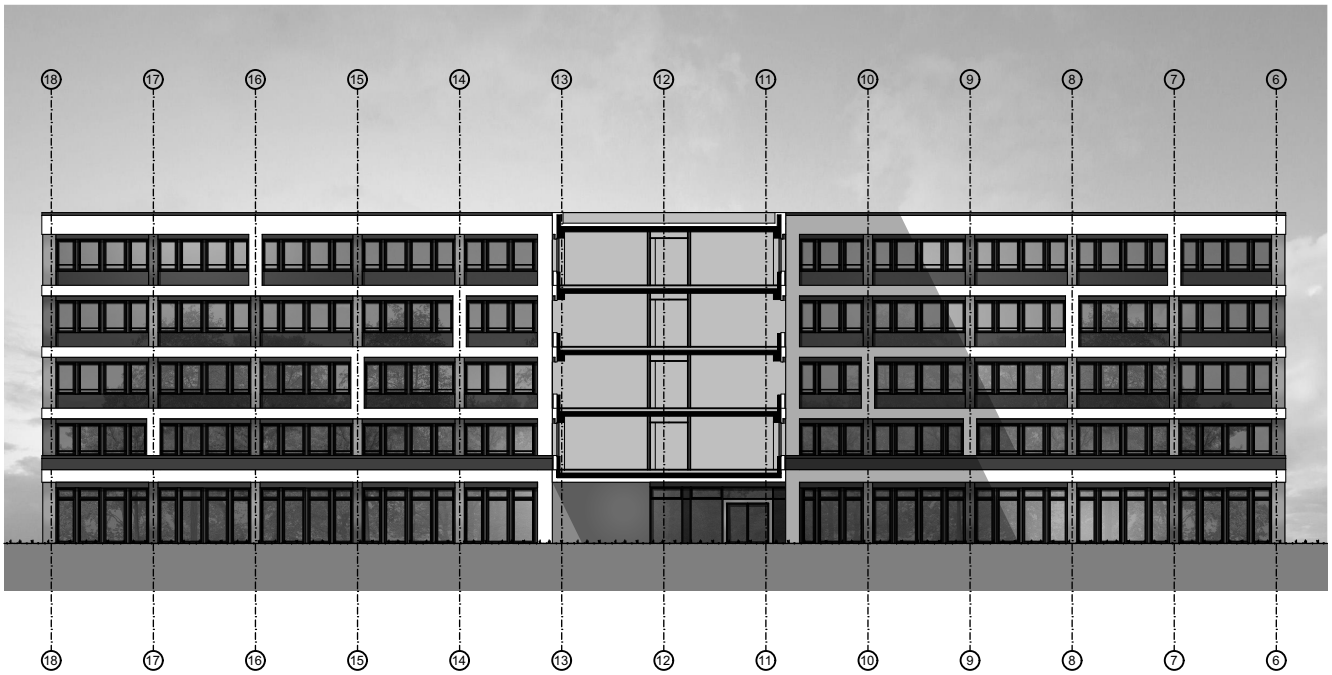
Bestand

Neubau

agn architekten | ingenieure | generalplaner

Plan	Anlage zum Durchführungsvertrag	Schnitt A-A	
Projektname	SVLFG Kassel - Neubau 03.BA - Frankfurter-Str. 126 - Kassel	Projekt-Nr.	18IB_041SVK
		Maßstab	ohne Maßstab
Bauherr	Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau	Datum	28.08.2018

agn niederberghaus & partner gmbh
architekten | ingenieure | generalplaner
groner allee 100
49479 ibbenbüren
t 05451/5901-0
f 05451/5901-120
info@agn.de
www.agn.de



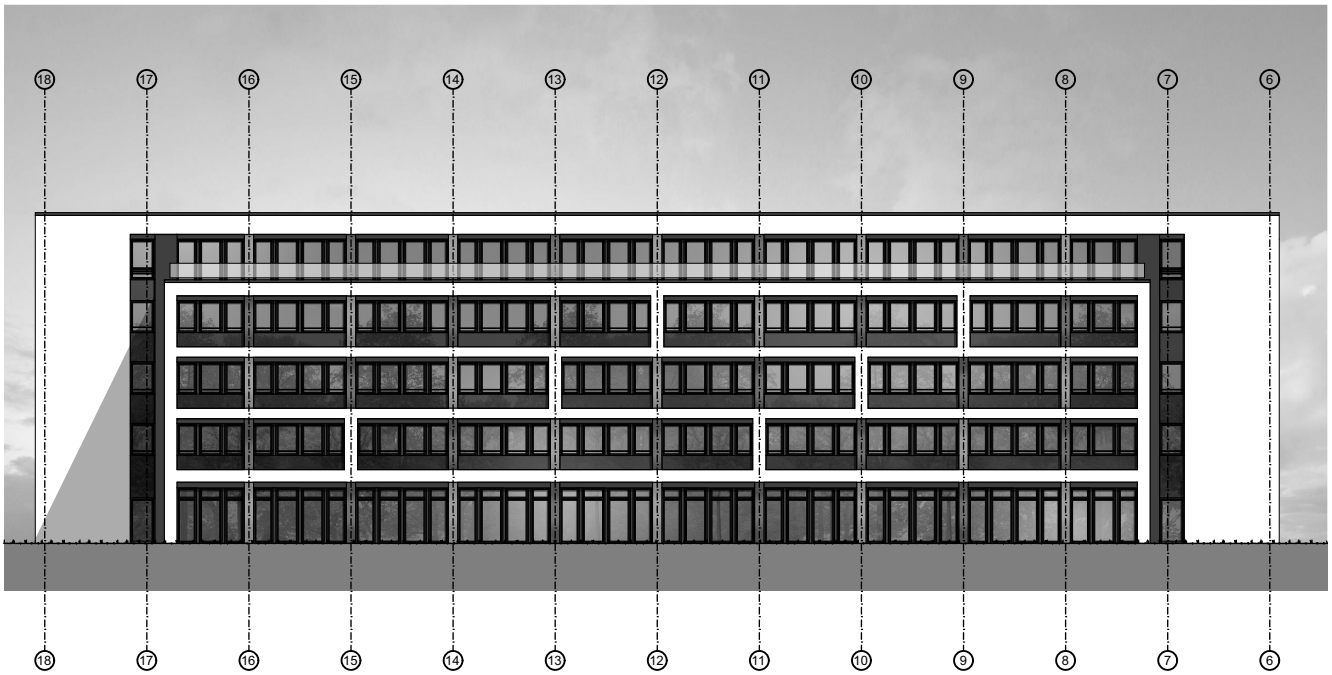
Ansicht von Osten / Hofansicht

Ansicht von Norden

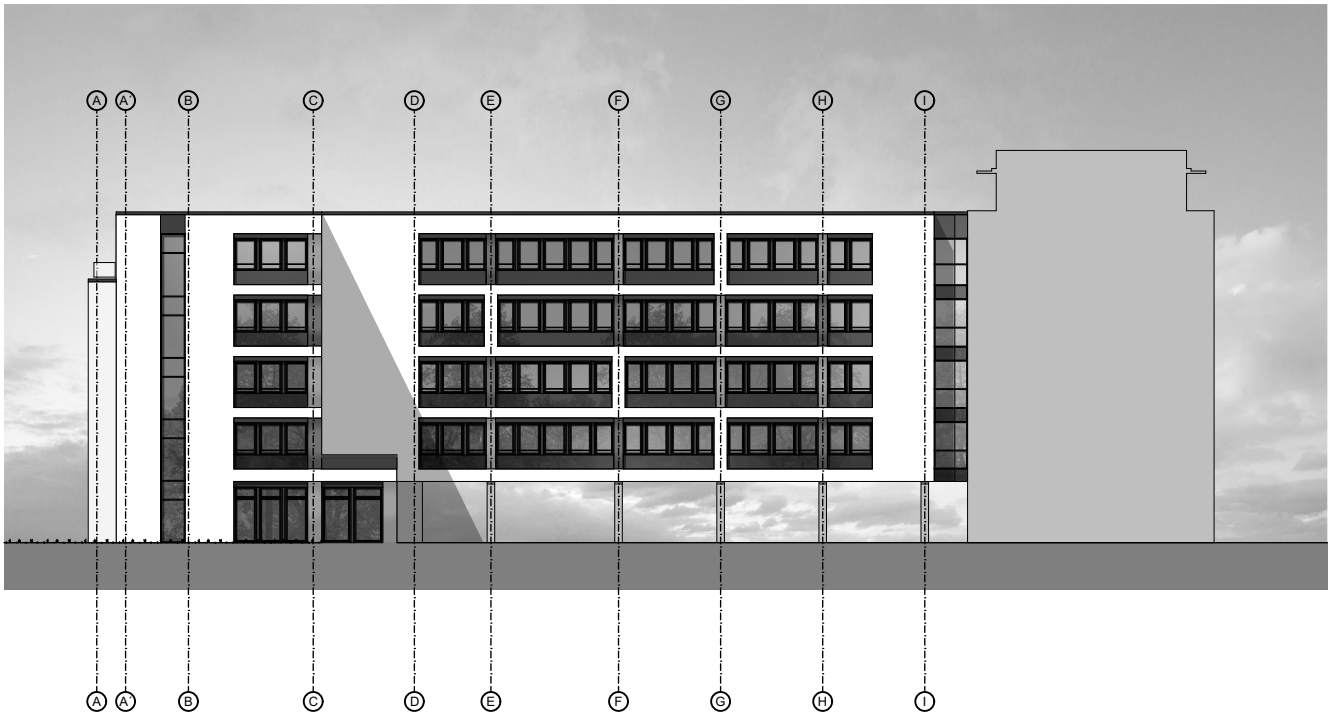
agn architekten | ingenieure | generalplaner

Plan	Anlage zum Durchführungsvertrag	Ansicht von Osten / Norden	
Projektname	SVLFG Kassel - Neubau 03.BA - Frankfurter-Str. 126 - Kassel	Projekt-Nr.	18IB_041SVK
		Maßstab	ohne Maßstab
Bauherr	Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau	Datum	28.08.2018

agn niederberghaus & partner gmbh
architekten | ingenieure | generalplaner
groner allee 100
49479 ibbenbüren
t 05451/5901-0
f 05451/5901-120
info@agn.de
www.agn.de



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden

agn architekten | ingenieure | generalplaner

Plan	Anlage zum Durchführungsvertrag	Ansicht von Westen / Süden	
Projektname	SVLFG Kassel - Neubau 03.BA - Frankfurter-Str. 126 - Kassel	Projekt-Nr.	18IB_041SVK
		Maßstab	ohne Maßstab
Bauherr	Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau	Datum	28.08.2018

agn niederberghaus & partner gmbh
architekten | ingenieure | generalplaner
groner allee 100
49479 ibbenbüren
t 05451/5901-0
f 05451/5901-120
info@agn.de
www.agn.de

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A 2. Änderung „Sozialversicherung LFG“ und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I / 27 B „Frankfurter Straße/Bosestraße“

gemäß § 12 Baugesetzbuch

zwischen

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

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau
- Körperschaft des öffentlichen Rechts –
- vertreten durch die Geschäftsführung -
Weißensteinstraße 70-72, 34131 Kassel

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

Stand 17.09.2018

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück Frankfurter Straße 124 in der Gemarkung Kassel, Flur 51, Flurstück 113/11, einen Verwaltungserweiterungsbau zu errichten. Für die geplante Tiefgarage werden zusätzlich Teile der Flurstücke 113/8 und 113/9 in Anspruch genommen. Der Neubau wird vom Vorhabenträger selbst genutzt. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes.

Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und sich zur Durchführung des Vorhabens sowie der Tragung der Planungskosten verpflichtet, sobald der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vorliegt bzw. eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wurde.

Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 27. Januar 2014 die Aufstellung und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/27 A 2. Änderung „Sozialversicherung LFG“ und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB aufgestellt.

Heute wird das Grundstück als Freifläche und Stellplatzanlage für das Dienstgebäude Frankfurter Straße 126 von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau genutzt.

Das Vorhaben ist ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe der auf mehrere Standorte in Kassel verteilten Sozialversicherung. Die bisherigen Standorte Luisenstraße 12, Goethestraße 21 und Murhardstraße 14 – 20 werden einer Nutzung zugeführt, die die Entwicklung des Vorderen Westens als bevorzugter Wohn- und Arbeitsstandort unterstützen und fördern.

Dem Vorhabenträger wurde die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes von der zuständigen Aufsicht, dem Bundesversicherungsamt, mit Bescheid vom 23.12.2015 Az.: 513- 69900.60 - 52/2014, genehmigt.

§ 1
Gegenstand dieses Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages sind die Planung und Durchführung des Vorhabens und die Erschließung des Grundstückes im Vertragsgebiet. Die Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens sind der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27A 2. Änderung „Sozialversicherung LFG".
2. Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstück.

§ 2
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),

b) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/47 A 2. Änderung „Sozialversicherung LFG" (Anlage 2) und

c) der Vorhaben- und Erschließungsplan; ergänzt durch perspektivische Darstellungen, Grundrisse, Schnitt, Ansichten zum Gebäude-Vorentwurf (Anlage 3).

§ 3
Beschreibung des Vorhabens

Auf der Grundlage des vorliegenden Gebäudevorentwurfes (Anlage 3) soll zu dem bestehenden Verwaltungsgebäude ein Erweiterungsbau für bis zu 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter errichtet werden. Der erste Bauabschnitt des Gebäudes wurde als großzügige Blockrandbebauung an der Frankfurter Straße/ Ecke Bosestraße verwirklicht. Der zweite Bauabschnitt wurde auf dem angrenzenden Grundstück der Frankfurter Straße in Richtung Stadtzentrum realisiert.

Der Baukörper des nun folgenden dritten Bauabschnitts schließt rückwärtig/hofseitig an den Baukörper des zweiten Bauabschnittes an. Die Gebäudestellung des Neubaus orientiert sich am Bestandsgebäude parallel zur Frankfurter Straße und nimmt dessen Höhenlage und Achsmaß auf. Es handelt sich um ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und einem Technik- und Garagengeschoss (UG). Die vorhandene Tiefgarage an der Frankfurter Straße soll nach Westen hin erweitert und mit der Tiefgarage an der Bosestraße verbunden werden (Kapazität dann insgesamt ca. 200 Stellplätze).

Im Erdgeschoss bleibt die bisherige Gebäudeumfahrt mit den Pkw-Stellplätzen vor dem Neubau erhalten, in den Obergeschossen ist der Neubau T-förmig mit dem Gebäude des zweiten Bauabschnittes (parallel zur Frankfurter Straße) verbunden.

Auf den Dachflächen ist eine Begrünung vorgesehen.

§ 4
Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie zur Übernahme aller Kosten aus diesem Vertrag und seiner Durchführung.

Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- und Baukosten als auch für die Kosten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 36 Monaten fertigstellen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist unverzüglich durch Vorlage einer Bauabnahme nachzuweisen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Planung und organisatorische Umsetzung der Baustellenzufahrt mit den benachbarten Grundstückseigentümern abzustimmen und eigenverantwortlich die Zugänglichkeit seiner Baustelle zu organisieren und zu sichern.
3. Bei Nichteinhalten der Punkte 1 und 2 kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 (6) BauGB aufheben.

§ 5
Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB gewahrt sind. Die städtischen Gremien sind in ihrer Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden.

§ 6
Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung und Oberflächengestaltung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A 2. Änderung „Sozialversicherung LFG" (Anlage 2) zeichnerisch und textlich festgesetzten Begrünungsmaßnahmen spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Vorhabens auszuführen.
2. Der überwiegende Teil der Außenanlagen wird durch die Stellplatzanlage dominiert. Für die Gestaltung der Stellplatzanlage gelten über die Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus die Mindeststandards der Stellplatzsatzung.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gestaltung der verbleibenden Freiflächen möglichst frühzeitig mit der Stadt Kassel (Umwelt- und Gartenamt) abzustimmen.

§ 7
Erschließungs- und Versorgungsanlagen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Verkehrsfluss auf dem SVLFG-Grundstück so zu steuern, dass die Nutzer der Tiefgarage zum Ausfahren ausschließlich den Anschluss in der Bosestraße nutzen. Die Steuerung ist mit der Stadt Kassel (Straßenverkehrs- und Tiefbauamt) abzustimmen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Beginn der Baumaßnahme den baulichen Zustand der heutigen Zufahrt (Flurstücke 106/24 und 106/25, Flur 51, Gemarkung Kassel) zum Vertragsgrundstück zu dokumentieren und nach Abschluss der Baumaßnahme entsprechend ihrem dokumentierten Zustand wiederherzustellen.
3. Der Vorhabenträger gestattet der Kasseler-Verkehrsgesellschaft AG ein Gleichrichter-Unterwerk auf der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Versorgungsfläche oder einvernehmlich auch auf einem gleichwertigen Standort im Bereich des Vorhabens zu errichten. Es wird eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der KVG eingetragen.

Zu diesem Zweck ist zwischen dem Vorhabenträger und der Kasseler-Verkehrsgesellschaft AG ein eigenständiger Vertrag zu schließen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Tiefbauarbeiten für die Realisierung des Vorhabens und die Freiflächengestaltung mit der für die Errichtung des Unterwerkes erforderlichen Verlegung der Speise- und Rückleiterkabel sowie der Herstellung der Rohrleitungstrasse und den zugehörigen Kabelschächten abzustimmen.

4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahmen zum Schutz der im Bereich der geplanten Tiefgaragenverbindung (parallel zur südlichen Grenze des Flurstücks 113/11) vorhandenen Versorgungsleitungen der Städtische Werke Netz+Service GmbH (Strom) möglichst frühzeitig mit der Städtische Werke Netz+Service GmbH abzustimmen.

5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Entwässerungskonzept für den Bau der privaten Grundstücksentwässerung im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abwasserableitung möglichst frühzeitig zu erarbeiten und mit KASSELWASSER abzustimmen.

§ 8
Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger gemäß § 12 (5) BauGB mit einer Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der heutige Vorhabenträger und ein etwaiger Rechtsnachfolger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt diesen nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 9
Haftungsausschluss

1. Gemäß § 1 (3) BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes laut § 12 (6) BauGB oder dessen Änderung sind etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 10
Schlussbestimmungen

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

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

3. Gerichtsstand ist Kassel.

§ 11
Wirksamkeit des Vertrages

1. Der Vertrag wird mit Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A 2. Änderung „Sozialversicherung LFG" (Anlage 2) wirksam.
2. § 4 dieses Vertrages wird abweichend von Ziffer 1 mit Unterzeichnung wirksam.

Kassel, den 26.09.2018

Geschäftsführung
Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten
und Gartenbau

Kassel, den

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

Kassel, den

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

Anlagen:
1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/27 A 2. Änderung „Sozialversicherung LFG"
3. Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt durch perspektivische Darstellungen, Grundrisse, Schnitt, Ansichten zum Gebäude-Vorentwurf

Magistrat
-VI-/-63-

Kassel documenta Stadt

Vorlage Nr. 101.18.1087

6. November 2018

Nationales Projekt des Städtebaus - Brüder-Grimm-Platz

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Auf der Grundlage der in der Anlage beigefügten Begründung folgt die Stadt Kassel dem Projektaufruf 2018/19 des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat mit einem Antrag zur Aufnahme des Projektes - Brüder-Grimm-Platz - in das Bundesprogramm – Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus -."

Begründung:

Die Begründung der Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 31. Oktober 2018 und 5. November 2018 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Nationales Projekt des Städtebaus - Brüder-Grimm-Platz

Begründung der Vorlage

1. Das Förderprogramm

Mit dem Bundesprogramm ‚Nationale Projekte des Städtebaus' stellt das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) insgesamt 140 Millionen Euro für investive, investitionsvorbereitende und konzeptionelle Projekte mit ausgeprägtem städtebaulichem Bezug zur Verfügung.

Nationale Projekte des Städtebaus sind national und international wahrnehmbare, größere städtebauliche Projekte mit deutlichen Impulsen für die jeweilige Gemeinde oder Stadt, die Region und die Stadtentwicklungspolitik in Deutschland insgesamt. Sie zeichnen sich durch einen besonderen Qualitätsanspruch („Premiumqualität") hinsichtlich des städtebaulichen Ansatzes, der baukulturellen Aspekte und der Beteiligungsprozesse aus und weisen Innovationspotenzial auf.

Nationale Projekte des Städtebaus sind Projekte, mit denen in der Regel Aufgaben und Probleme von erheblicher finanzieller Dimension gelöst werden. Mit einem überdurchschnittlichen hohen Fördervolumen soll eine schnellere und ggf. breite Intervention und Problemberabeitung möglich sein.

Der Projektaufruf für die Förderperiode 2019 - 2023 wurde Anfang September veröffentlicht. Bewerbungsschluss für die Anträge mit Projektskizze ist der 30. November 2018. Der kommunale Anteil der Eigenmittel beträgt 30 % der bewilligten Summe.

2. Das Projekt

Der Brüder-Grimm-Platz wird in seinem aktuellen Zustand seiner Bedeutung im Stadtgefüge nicht mehr gerecht. Er wird heute, in der Folge zahlreicher geplanter und ungeplanter Überformungen, eher als verkehrlicher Transitraum mit gestalteten grünen Restflächen und als Anlage ohne Bezug zur Platzrandbebauung wahrgenommen. Seine Aufgaben haben sich jedoch innerhalb der Stadtstruktur gewandelt. Er ist nicht nur Teil der historischen Folge der geometrischen Plätze sondern nimmt zeitgleich eine doppelte Gelenkfunktion ein:

- Er ist Auftakt zu ‚fürstlichem Kosmos' (Weltkulturerbe, Museum im Schloss, Wilhelmshöher Allee) und den Kultureinrichtungen der Innenstadt (bipolare Museumslandschaft), (s. Anlage 1).
- Er vermittelt durch Sichtachsen zwischen der Innenstadt, dem Herkulesmonument und dem

Turm des Landesmuseums als ‚point de vue'.
- Er ist Scharnier in Richtung Weinberg und Grimmwelt und damit zur kulturellen Perlenkette, die sich über Jahrzehnte entlang der Fulda und der Aue entwickelt hat (s. Anlage 2 u. 3).

Im Umfeld wurden in den zurückliegenden Jahren erfolgreiche Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt, u.a. die Gestaltung des Weinbergs, der Neubau der Grimmwelt und die gestalterische Aufwertung der Wilhelmshöher Allee, so dass der Brüder-Grimm-Platz in gewisser Hinsicht als Schlussstein dieser Stadtentwicklungsmaßnahmen betrachtet werden kann. Auf der anderen Seite schließt direkt die Neugestaltung der Königsstraße an - derzeit in Umsetzung soll diese 2020 mit der Pflanzung der Bäume am Friedrichsplatz abgeschlossen sein.

Darüber hinaus ist der Brüder-Grimm-Platz ein Ort wichtiger baulicher Zeugnisse wie den Torhäusern oder der ehemaligen Arnoldschen Tapetenfabrik und kultureller Einrichtungen wie dem Hessischen Landesmuseum und künftig dem Museum für Tapeten- und Raumkunst. Die Torwachen werden mit Einrichtungen wie Grimm-Wohnung oder Café neu bespielt. Diese Einrichtungen benötigen eine Adresse mit Besucherfunktionen, die der Platz in seiner aktuellen Ausformung nicht bieten kann.

Mit dem Brüder-Grimm-Platz könnte neben der Wilhelmshöher Allee ein weiteres Projekt des nationalen Städtebaus mit Impulsen für die städtebauliche Aufwertung des direkten Umfeldes und mit Impulsen für die Unterstützung der herausragenden Museumslandschaft generiert werden. In diesem Zusammenhang kann sich die Stadt Kassel auf die Umsetzung ihrer Ziele der Charta für Baukultur beziehen.

Die Umsetzung durch das Förderprogramm erfordert zudem die Qualitätssicherung z. B. mit der Durchführung von Wettbewerben sowie die Vorbereitung und Durchführung eines intensiven Beteiligungsprozesses, integriert in ein Konzept zur Öffentlichkeitsarbeit.

Das Vorhaben zeichnet sich durch einen vergleichsweise kurzen Zeitlauf der Förderperiode und den integrativen Charakter von Planung und Realisierung aus. Dies erfordert eine effiziente Projektorganisation. Kernstück der Projektorganisation muss eine Projektgruppe sein, bestehend aus den Fachämtern -23-, -41-, -62-, -63-, -66-, -67- und KasselWasser, sowie der berührten Fachabteilungen der KVG und der Städtische Werke AG. Die Mitarbeiter/-innen werden namentlich der Projektgruppe zugeordnet und verstehen sich als aktive Projektbeteiligte (Übernahme von Teilaufgaben gemäß Arbeits- und Zeitplanung). Grundsatzentscheidungen wären einer zu bildenden Steuerungsgruppe zuzuordnen.

Ziel ist es, die ausgewählten Maßnahmen auf der Grundlage eines zu erarbeitenden qualifizierten Projektablaufplans planerisch auszuarbeiten und im Anschluss die Maßnahmen parallel umzusetzen.

3. Die Antragstellung

Das Verfahren ist zweistufig angelegt und zeitlich eng angelegt. Bis zum 30. November 2018 ist eine Projektskizze mittels eines Online-Antragsformulars zu erarbeiten. Diese Projektskizze ist parallel beim für die Städtebauförderung zuständigen Landesressort vorzulegen, damit von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, die wiederum bis zum 14. Januar 2019 dem Zuwendungsgeber vorliegen muss.

Die erste Stufe schließt im Februar 2019 mit einer Förderempfehlung eines unabhängigen Expertengremiums.

Die zweite Stufe umfasst die Qualifizierung der Zuwendungsanträge in den Monaten März bis Juni 2019, so dass im Juli 2019 mit der Erteilung von förderbescheiden gerechnet werden kann.

4. Die Finanzierung

Die Teilmaßnahmen sind in Prioritätsstufen A und B aufgeführt und zeigen den Umfang der Gesamtmaßnahme (s. Anlage 4). Der hohe Mitteleinsatz und die kurze Laufzeit der Förderperiode erfordern jedoch zunächst eine Konzentration auf die Kernmaßnahmen, die für eine nachhaltige und deutlich aufwertende Entwicklung des Brüder-Grimm-Platzes und seiner Wirkung in den städtebaulichen Kontext geeignet sind.

Die Kosten der zur Umsetzung empfohlenen Projekte der Prioritätsstufe A (Kernprojekt) werden mit ca. 9.751.000 € beziffert.

Unter der Voraussetzung der erfolgreichen Bewerbung erfordert das Vorhaben für die Jahre 2019 - 2023 die Bereitstellung der Haushaltsmittel mit Eigenmitteln der Stadt in Höhe von ca. 3.250.333 €

Diese Mittel sollen im Rahmen der vorgesehenen Kreditlinie für das Dezernat VI bereitgestellt werden (s. Anlage 5).

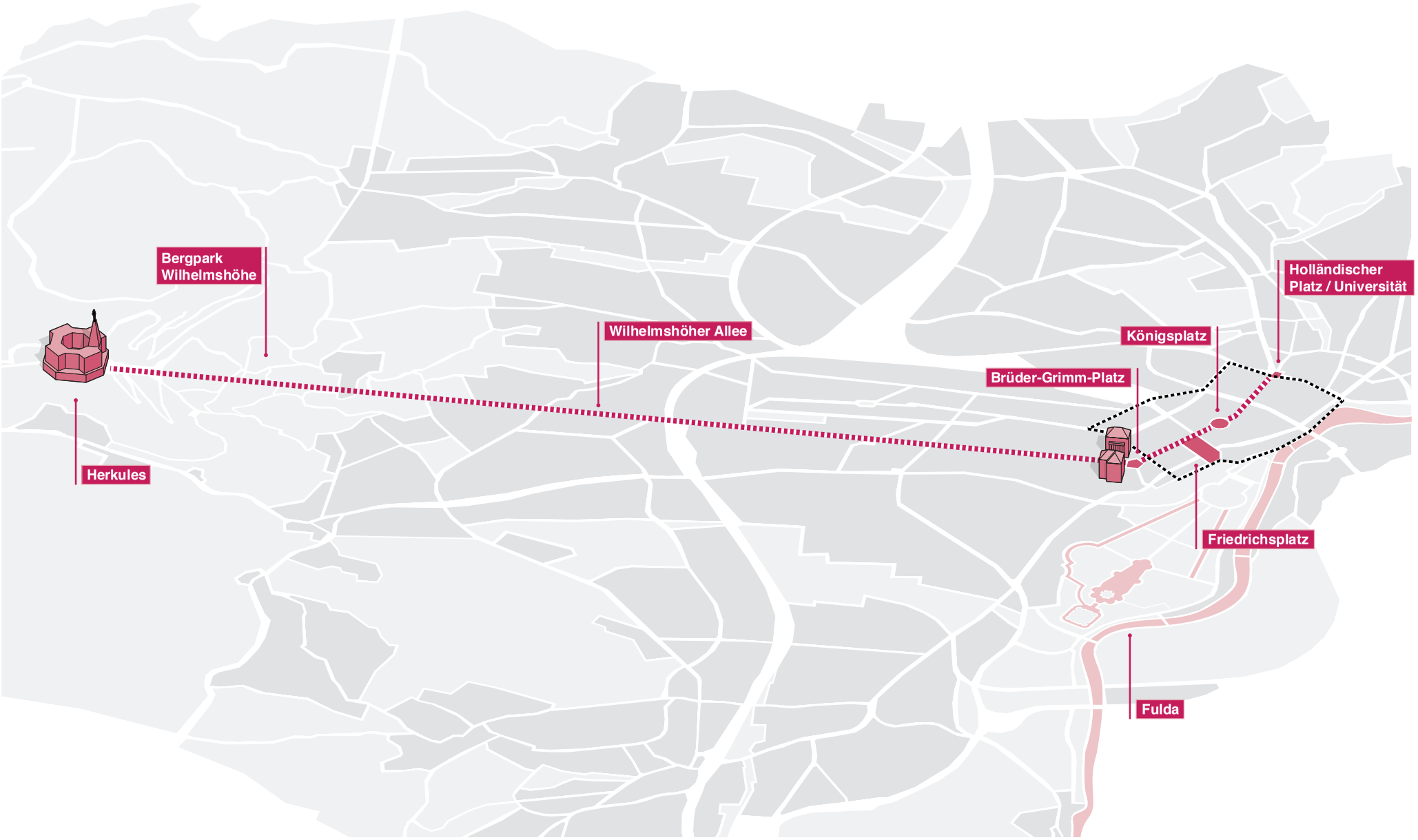
gez.
i. V. Büsscher

Kassel, 10. Oktober 2018

Anlagen

Anlage 1

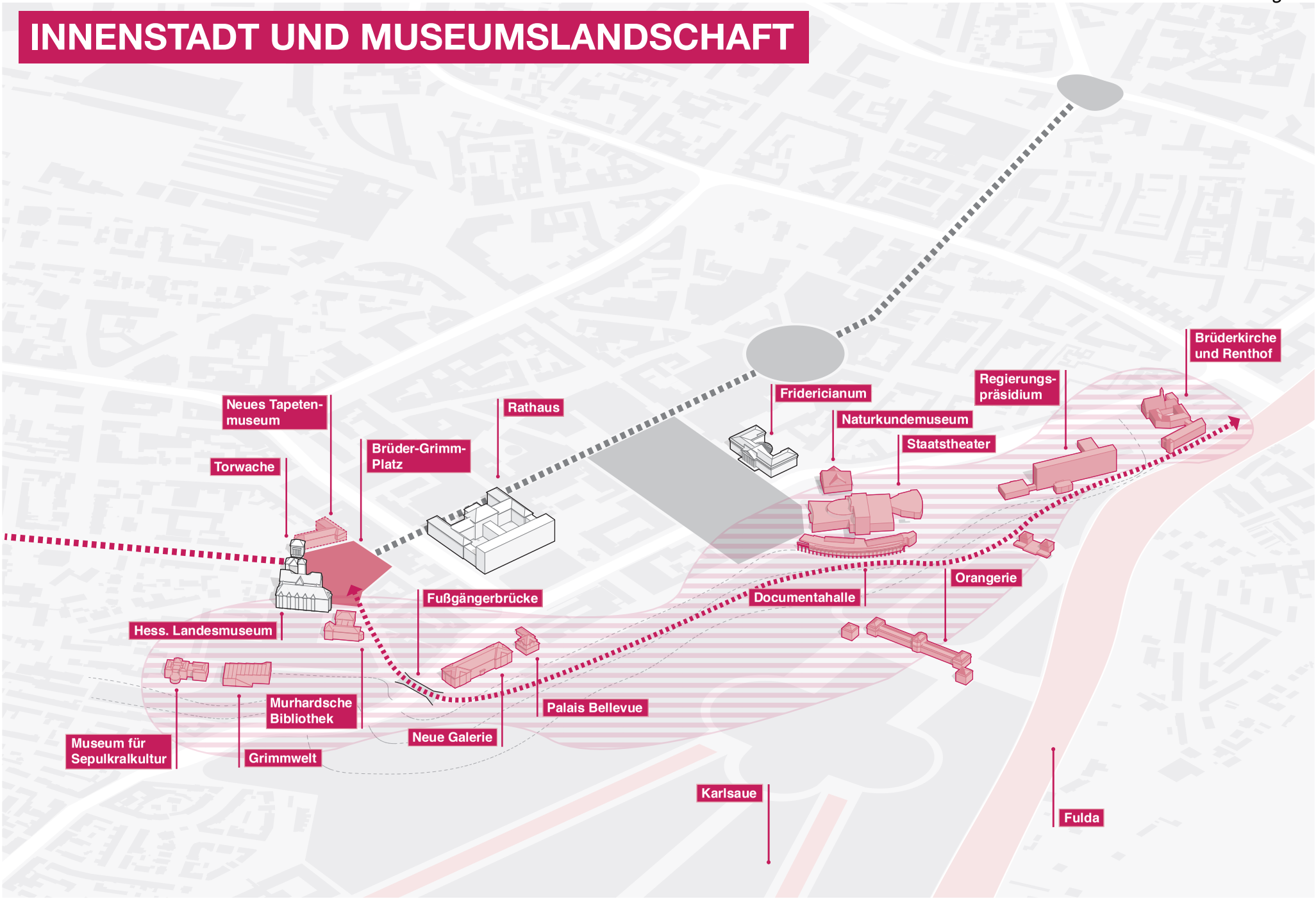
INNENSTADT UND FÜRSTLICHER KOSMOS



Grafik: KARO* architekten

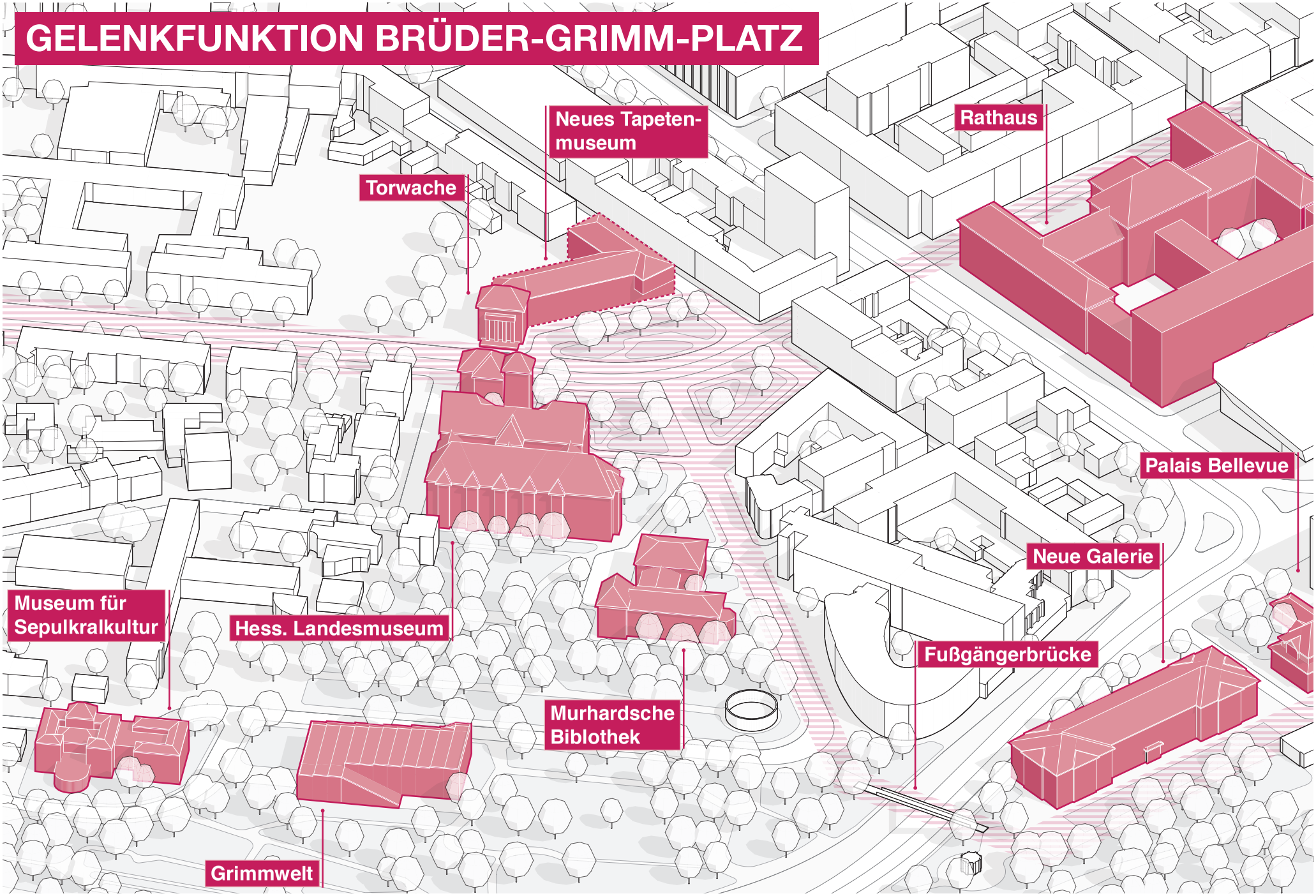
Anlage 2

INNENSTADT UND MUSEUMSLANDSCHAFT



Grafik: KARO* architekten

GELENKFUNKTION BRÜDER-GRIMM-PLATZ



Grafik: KARO* architekten

Anlage 4a

Nationale Projekte des Städtebaus – Brüder-Grimm-Platz Kassel

Maßnahmen und Kosten
Stand 24.09.2018

A Kernprojekt

Pos. 1.0	BRÜDER-GRIMM-PLATZ		brutto	9.526.000,00 €
		Einheit	Kosten/ Einheit [€]	Kosten gesamt brutto
1	Brüder-Grimm-Platz	10.800	530	5.724.000,00 €
1.1	Obere Königsstraße	730	500	365.000,00 €
1.2	Friedrichstraße Nord	535	300	160.500,00 €
1.3	Friedrichstraße Süd	285	300	85.500,00 €
1.4	Weinbergstraße Auftakt	800	300	240.000,00 €
1.5	Landesmuseum Ost	2.150	200	430.000,00 €
1.6	Wilhelmshöher Allee / Torhäuser	950	500	475.000,00 €
1.a	Baunebenkosten [20%]	1	psch.	1.496.000,00 €
1.b	Verkehrsgutachten	1	psch.	50.000,00 €
1.c	Verkehrsführung während der Bauzeit	1	psch.	500.000,00 €

Pos. 1.2	PROZESS- und BETEILIGUNGSKOSTEN		brutto	225.000,00 €
		Einheit	Kosten/ Einheit [€]	Kosten gesamt brutto
	Workshop Akteurs- und Anrainerbeteiligung	1	psch.	5.000,00 €
	Realisierungs- und Ideenwettbewerb Brüder-Grimm-Platz u. Umfeld	1	psch.	100.000,00 €
	Beteiligungsprozess zum Wettbewerb Brüder-Grimm-Platz u. Umfeld	1	psch.	10.000,00 €
	Öffentlichkeitsarbeit	1	psch.	100.000,00 €
	Kinder- und Jugendbeteiligungsverfahren	1	psch.	10.000,00 €

Summe Kernprojekt	**9.751.000,00 €**

B Ergänzungsprojekte

Pos. 2.1	TRAMHALTESTELLE		brutto	957.950,00 €
		Einheit	Kosten/ Einheit [€]	Kosten gesamt brutto
2.1	Tramhaltestelle (Mittlerer Kostenansatz, ermittelt aus Maßnahme Murhardstraße)	1	psch.	833.000,00 €
2.1.a	Baunebenkosten [15%]	0	psch.	124.950,00 €

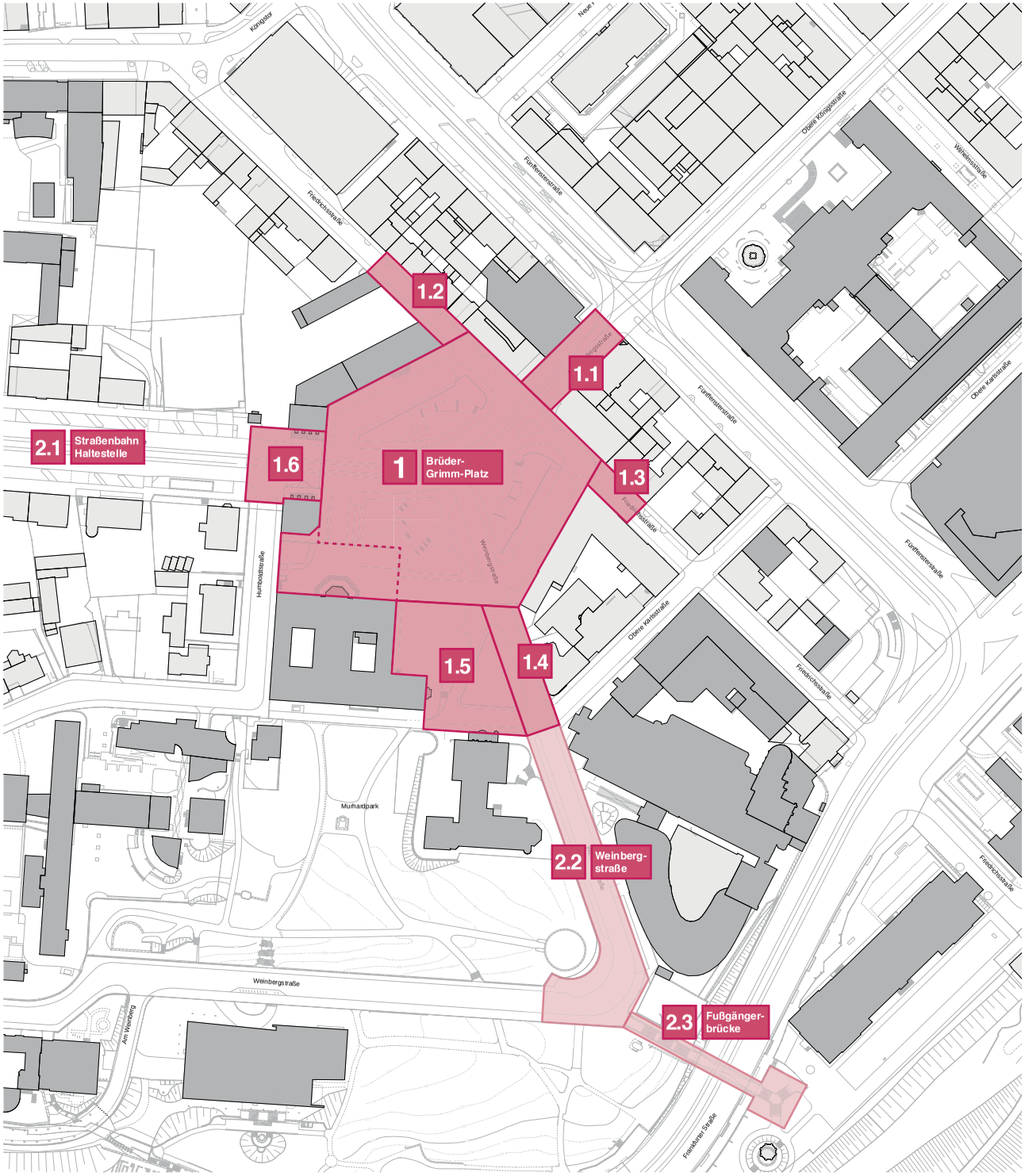
Pos. 2.2	WEINBERGSTRASSE		brutto	853.200,00 €
		Einheit	Kosten/ Einheit [€]	Kosten gesamt brutto
2.2.	Weinbergstraße	2.370	300	711.000,00 €
2.2.a	Baunebenkosten [20%]	1	psch.	142.200,00 €

Pos. 2.3	FUSSGÄNGERBRÜCKE		brutto	1.104.000,00 €
		Einheit	Kosten/ Einheit [€]	Kosten gesamt brutto
2.3.	Fußgängerbrücke (Kein Neubau, nur Barrierefreiheit Bestand/ Machbarkeitsstudie 2009)	1	820000	820.000,00 €
2.3.a	Baunebenkosten [20%]	1	psch.	164.000,00 €
2.3.b	Fachliche Simulation zur Überprüfung der Machbarkeit	1	psch.	50.000,00 €
2.3.c	Realisierungswettbewerb Fußgängerbrücke Weinberg	1	psch.	70.000,00 €

Summe Ergänzungsprojekte	**2.915.150,00 €**

Summe Kernprojekt + Ergänzungsprojekte	**12.666.150,00 €**

FLÄCHENPLAN



KERNPROJEKT

1. Brüder-Grimm-Platz

Grundhafter Umbau und Neugestaltung des Brüder-Grimm-Platzes

FLÄCHEN

1	Brüder-Grimm-Platz	10.090 m²
1.1	Obere Königsstraße	730 m²
1.2	Friedrichsstraße Nord	530 m²
1.3	Friedrichsstraße Süd	280 m²
1.4	Weinbergstraße	780 m²
1.5	Landesmuseum Ost	2.150 m²
1.6	Wilhelmshöher Allee/Torhäuser	950 m²
FLÄCHEN GESAMT:		**15.510 m²**

ERGÄNZUNGSPROJEKTE

2.1 Straßenbahn Haltestelle

Anlage einer neuen Tramhaltestelle westlich der Humboldtstraße.

2.2 Weinbergstraße

Umbau und Neugestaltung der Weinbergstraße (Bis zum Weinberg/ Zugang Fußgängerbrücke).

FLÄCHE: 2.390 m²

2.3 Fußgängerbrücke

Neubau der Fußgängerbrücke zur Neuen Galerie mit barrierefreier Anbindung an Weinberg und Weinbergstraße.

Nationale Projekte des Städtebaus – Brüder-Grimm-Platz Kassel

Maßnahmen und Kosten

Stand 24.09.2018

Kernprojekt 9.751.000,00 €

		2019	2020	2021	2022	2023	Summe
Gesamtaufwand		487.550,00 €	2.437.750,00 €	2.925.300,00 €	2.437.750,00 €	1.462.650,00 €	9.751.000,00 €
in Prozent auf Gesamtsumme		5%	25%	30%	25%	15%	
Anteil Bund	2/3	325.033,33 €	1.625.166,67 €	1.950.200,00 €	1.625.166,67 €	975.100,00 €	6.500.666,67 €
Anteil Stadt	1/3	162.516,67 €	812.583,33 €	975.100,00 €	812.583,33 €	487.550,00 €	3.250.333,33 €

Gesamtvolumen 12.666.150,00 €

Kernprojekt + Ergänzungsprojekte

		2019	2020	2021	2022	2023	Summe
Gesamtaufwand		633.307,50 €	3.166.537,50 €	3.799.845,00 €	3.166.537,50 €	1.899.922,50 €	12.666.150,00 €
in Prozent auf Gesamtsumme		5%	25%	30%	25%	15%	
Anteil Bund	2/3	422.205,00 €	2.111.025,00 €	2.533.230,00 €	2.111.025,00 €	1.266.615,00 €	8.444.100,00 €
Anteil Stadt	1/3	211.102,50 €	1.055.512,50 €	1.266.615,00 €	1.055.512,50 €	633.307,50 €	4.222.050,00 €

Vorlage Nr. 101.18.1088

23. Oktober 2018

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/73 „Langes Feld“, 1. Änderung (Offenlegungsbeschluss)

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Mitberichterstatter/-in:

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VIII/73 „Langes Feld“ wird zugestimmt. Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit soll entsprechend den Vorschriften des § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich umfasst zwei Teilflächen. Die Teilfläche 1 liegt mit einer Größe von ca. 82.500 qm im bereits erschlossenen 1. Bauabschnitt im Nordwesten des Gewerbegebiets. Diese wird südlich von der Hannoverschen Straße, im Osten von der Hamburger Straße sowie im Norden und Westen von der Kieler Straße umschlossen. Die Teilfläche 2 liegt mit einer Größe von ca. 73.400 qm im vorgesehenen 2. Bauabschnitt im Nordosten des geplanten Gewerbegebiets.“

Begründung:

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

Der Ortsbeirat Niederzwehren hat die Vorlage in seiner Sitzung am 13. November 2018 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 31. Oktober 2018 und 5. November 2018 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/73 „Langes Feld, 1. Änderung“
(Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Anlass und Ziel der Planung

Die hohe Nachfrage nach Industrieflächen (GI-Flächen) im Kasseler Stadtgebiet kann derzeit nicht gedeckt werden. Vor dem Hintergrund dieser steigenden Nachfrage an GI-Flächen soll im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ die Art der baulichen Nutzung für die Teilfläche, die südlich von der Hannoverschen Straße, im Osten von der Hamburger Straße sowie im Norden und Westen von der Kieler Straße umschlossen wird, von GE-Gebiet gemäß § 8 BauNVO in GI-Gebiet gemäß § 9 BauNVO geändert werden. Weitere Anpassungen wie das Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen werden nicht vorgenommen. Festgesetzte unzulässige Vorhaben (Einzelhandelbetrieben, Transport- und Speditionsgewerbe) bleiben von der Änderung ebenso unberührt. Mit der Änderung wird ausschließlich beabsichtigt, dass immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen bauplanungsrechtlich zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zulässig werden.

Ferner wird beabsichtigt eine im 2. Bauabschnitt liegende ca. 73.400 qm große zusammenhängende Teilfläche im Nordosten des Gewerbeparks Niederzwehren zu ändern. Durch die geplante Gesamtentwicklung der Fläche kann der im rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Teilbereich als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte innere Erschließungsring (Magdeburger Straße) entfallen. Die für die innere Erschließung entfallenen Straßenverkehrsflächen sollen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII/73 „Langes Feld“ den Gewerbegebietsflächen zugeschlagen werden, so dass in diesem Bereich eine zusammenhängende GE-Gebietsfläche entsteht. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sollen entsprechend angepasst werden, so dass eine große zusammenhängend überbaubare GE-Fläche entsteht.

Ziel der 1. Änderung ist die Anpassung des Bebauungsplanes an die bestehende Nachfrage an GI-Flächen im Gewerbepark Niederzwehren sowie die angestrebte Gesamtentwicklung im Plangebiet.

Planverfahren
Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ (rechtskräftigen seit 14.07.2012) erfolgt im Normalverfahren gemäß § 2 ff. BauGB. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 18.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VIII/73 "Langes Feld", 1. Änderung beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.09.2018 bis einschließlich 14.09.2018 beteiligt. Das Ergebnis dieser Beteiligung wurde bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Bestandteil der Planung ist auch die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Abwägung berücksichtigt.

Der Bebauungsplanentwurf liegt hiermit zur Einleitung der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vor.

gez.
Mohr

Kassel, 17. Oktober 2018

Kassel documenta Stadt

Bebauungsplan Nr. VIII / 73 „Langes Feld“, 1. Änderung

– Entwurf –

Begründung mit Umweltbericht

PLANQUADRAT
DORTMUND

Dortmund, Oktober 2018

Auftraggeber:

MAGISTRAT DER STADT KASSEL
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
-Stadtplanung-
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitung:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund
E-Mail: d.muecke@planquadrat-dortmund.de
☎ 0231 / 55 71 14 -0 - 🖷 0231 / 55 71 14 -99
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dietmar Mücke

Dortmund, 17.10.2018

Inhalt

1 EINLEITUNG 1

1.1 Anlass, Ziel und Aufgabenstellung der Änderung des Bebauungsplans 1

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich 2

1.3 Planverfahren 3

2 PLANUNGSVORGABEN 3

2.1 Übergeordnete Planungen 3

2.1.1 Regionalplan 3

2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) 4

2.1.3 Landschaftsplanung 6

2.1.4 Sonstige Planungsvorgaben 6

2.2 Bestehendes Planungsrecht 7

3 FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 11

3.1 Verkehrserschließung 11

3.1.1 Stellplätze 11

3.1.2 ÖPNV-Anbindung 12

3.2 Ver- und Entsorgung 12

3.3 Art der baulichen Nutzung 13

3.4 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen 16

3.5 Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften - Werbeanlagen 17

3.6 Festsetzungen von Solarenergieanlagen auf Dachflächen 17

3.7 Festsetzungen von baulichen und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 18

3.8 Grünordnerische Festsetzungen 18

4 FLÄCHENBILANZ 20

5 UMWELTBERICHT 21

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans 21

5.2 Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Langes Feld bedeutsame Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen 23

5.2.1 Bau- und Planungsrecht 23

5.2.2 Naturschutz und Landschaftspflege 24

5.2.3 Immissionsschutz 24

6 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 25

6.1 Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter 25

6.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 25

6.1.2 Schutzgut Boden 25

6.1.3 Schutzgut Wasser 26

6.1.4 Schutzgut Luft und Klima 26

6.1.5 Schutzgut Landschaft 26

6.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 27

6.1.7 Schutzgut Mensch 27

6.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 27

6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 28

6.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 28

6.3.2 Schutzgut Boden 30

6.3.3 Schutzgut Wasser 30

6.3.4 Schutzgut Luft und Klima 31

6.3.5 Schutzgut Landschaft 31

6.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 32

6.3.7 Schutzgut Mensch 32

6.3.8 Wechselwirkungen 33

6.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 34

6.5 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring) 34

6.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 34

1 Einleitung

1.1 Anlass, Ziel und Aufgabenstellung der Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. VIII / 73 „Langes Feld“, der die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung des Gewerbeparks Niederzwehren ist, wurde im Jahr 2012 rechtswirksam. Mittlerweile haben sich im erschlossenen 1. Bauabschnitt des Gewerbeparks Niederzwehren Unternehmen angesiedelt. Ein Teilbereich des 2. Bauabschnittes wird derzeit erschlossen.

Dennoch kann die hohe Nachfrage nach Industrieflächen (GI-Flächen) im Kasseler Stadtgebiet nicht gedeckt werden, da die als GI-Gebiet festgesetzten Flächen im vorgesehenen 3. Bauabschnitt des Gewerbeparks Niederzwehren liegen und voraussichtlich erst ab 2025 für Betriebsansiedlungen zur Verfügung stehen werden. Deshalb soll aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach GI-Flächen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ die Art der baulichen Nutzung für die Teilfläche, die südlich von der Hannoverschen Straße, im Osten von der Hamburger Straße sowie im Norden und Westen von der Kieler Straße umschlossen wird, von GE-Gebiet gem. § 8 BauNVO in GI-Gebiet gem. § 9 BauNVO geändert werden. Weitere Anpassungen wie das Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen werden nicht vorgenommen. Festgesetzte unzulässige Vorhaben, wie Einzelhandelsbetriebe, Transport- und Speditionsgewerbe bleiben von der Änderung ebenfalls unberührt. Mit dieser Änderung wird ausschließlich beabsichtigt, dass auf der bezeichneten Teilfläche immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen bauplanungsrechtlich zweifelsfrei zulässig werden.

Ferner wird beabsichtigt, eine im 2. Bauabschnitt liegende ca. 73.400 m² große zusammenhängende Teilfläche im Nordosten des Gewerbeparks Niederzwehren zu ändern. Durch den Erwerb dieser zusammenhängenden Fläche durch ein Unternehmen kann für die geplante Gesamtentwicklung der Fläche der im rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Teilbereich als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte innere Erschließungsring (Magdeburger Straße) entfallen. Die für die innere Erschließung entfallenen Straßenverkehrsflächen sollen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ den Gewerbegebietsflächen zugeschlagen werden, so dass in diesem Bereich eine zusammenhängende GE-Gebietsfläche entsteht, die von dem Unternehmen sinnvoll nutzbar ist. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sollen entsprechend angepasst werden.

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ vom 14.07.2012 ist seine Anpassung an die bestehende Nachfrage an GI-Flächen im Gewerbepark Niederzwehren sowie die angestrebte Gesamtentwicklung im 2. Bauabschnitt des Gewerbeparks Niederzwehren.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ umfasst somit zwei Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes (s. Planausschnitt in Abb. 1). Die Teilfläche 1 liegt mit einer Größe von ca. 82.500 m² im bereits erschlossenen 1. Bauabschnitt im Nordwesten des Gewerbegebiets; die Teilfläche 2 mit einer Größe von ca. 73.400 m² im vorgesehenen 2. Bauabschnitt im Nordosten des geplanten Gewerbegebiets.

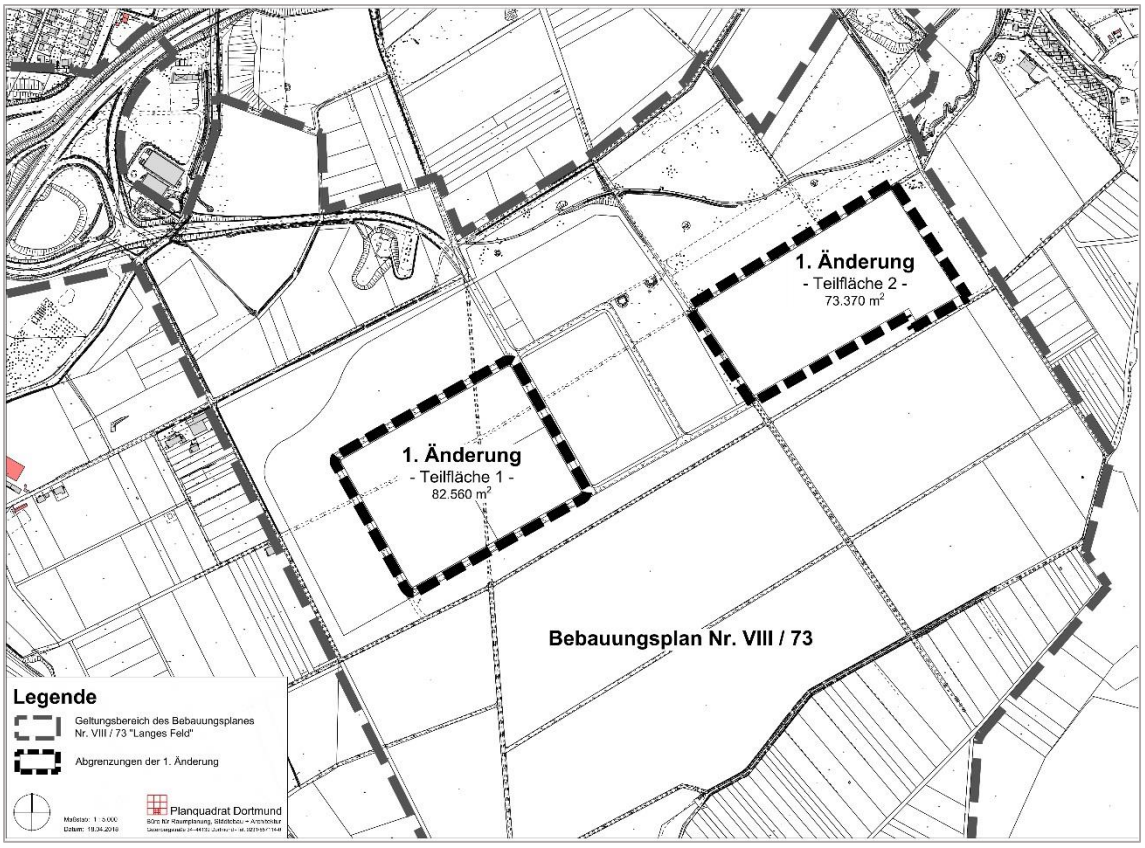


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. VIII / 73 mit abgegrenztem Änderungsbereich

1.3 Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Normalverfahren gem. § 2 ff. BauGB. Hiernach wird eine frühzeitige Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt und Gelegenheit zur Stellungnahme auch der Träger öffentlicher Belange gegeben. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die regelhafte Beteiligung der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt, sowie der Öffentlichkeit durch Auslage der Planung Gelegenheit zu Anregungen gegeben.

Bestandteil der Planung ist auch die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

2 Planungsvorgaben

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Regionalplan

Der Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) wurde am 02.07.2009 verabschiedet und am 11.01.2010 durch die hessische Landesregierung genehmigt. Er wurde mit seiner Veröffentlichung am 15.03.2010 rechtswirksam. Er weist den geplanten Gewerbestandort "Langes Feld" als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Planung) aus (vgl. Abb. 2).

Nach Genehmigung und Bekanntmachung des Regionalplanes sind die als Ziele gekennzeichneten Aussagen der textlichen Fassung und die in der Karte als Vorranggebiete ausgewiesenen Bereiche für alle öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Maßnahmen gem. § 4 Abs. 1 HLPG verbindlich. Gegenüber der kommunalen Bauleitplanung begründen sie gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Anpassungspflicht. Die Vorranggebiete schließen entgegenstehende raumbedeutsame Nutzungen aus.

In der Begründung zu den Zielen wird ausgeführt: Die "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" in Kassel (Langes Feld) und Niestetal (Sandershäuser Berg) sind aufgrund ihrer Standortqualitäten hervorragend geeignet, das Flächenangebot für das Oberzentrum und den Verdichtungsraum Kassel auch über den Planungshorizont dieses Regionalplanes zu sichern, sofern sie in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden sind.

Diese Einbindung ist vor dem Satzungsbeschluss über einen Bebauungsplan und einer Vermarktung sicherzustellen.

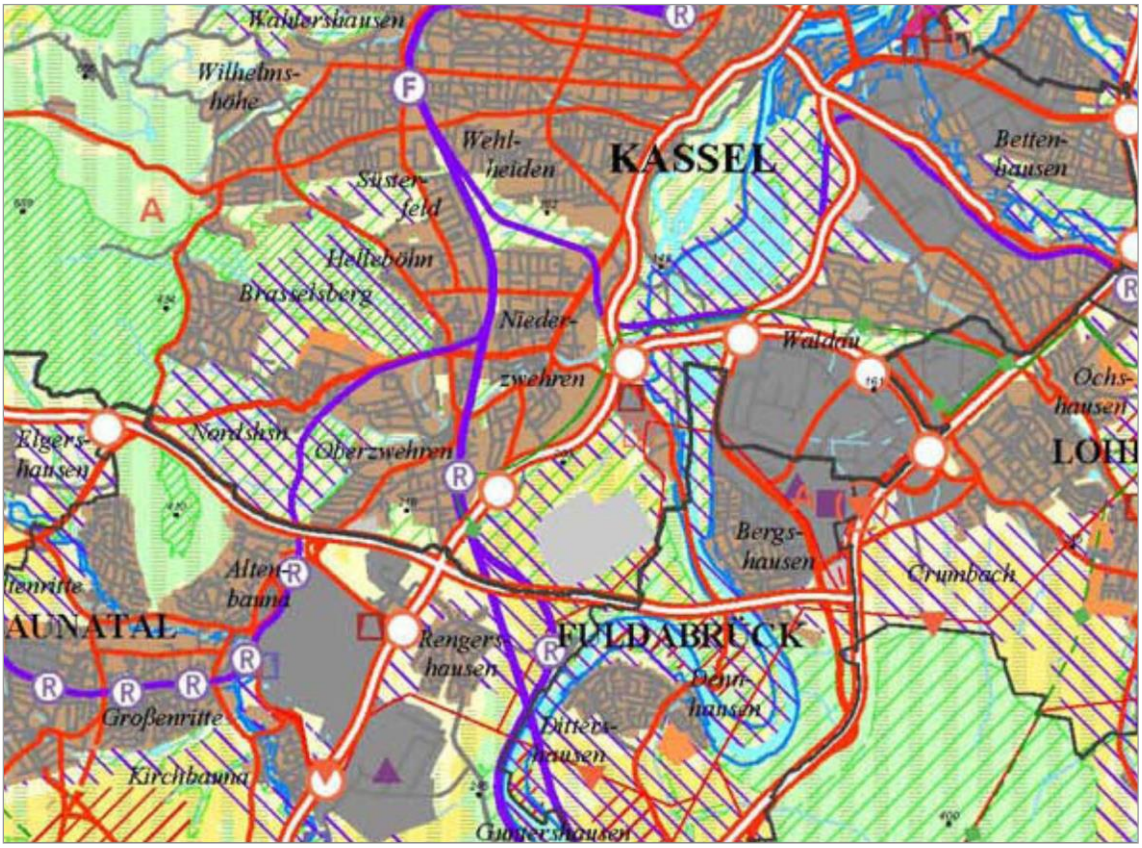


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Nordhessen

2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) vom 10. Dezember 2016[1] beinhaltet die Darstellungen der urkundlichen Version des am 08.08.2009 in Kraft getretenen FNP 2007 des ZRK, in die alle 37 rechtswirksam gewordenen Änderungen des FNP’s und alle Anpassungen an Planfeststellungen oder Bebauungspläne nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB (beschleunigte Verfahren im Innenbereich; 45 Anpassungen) eingearbeitet worden sind. Ebenfalls dargestellt sind eventuelle Aktualisierungen bei nachrichtlich übernommenen planungsrelevanten Sachverhalten wie z.B. Naturschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten etc.

[1] Diese Fassung des Flächennutzungsplans hat kein förmliches Verfahren durchlaufen. Daher hat die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans deklaratorischen Charakter; sie begründet keinen neuen Rechtszustand.

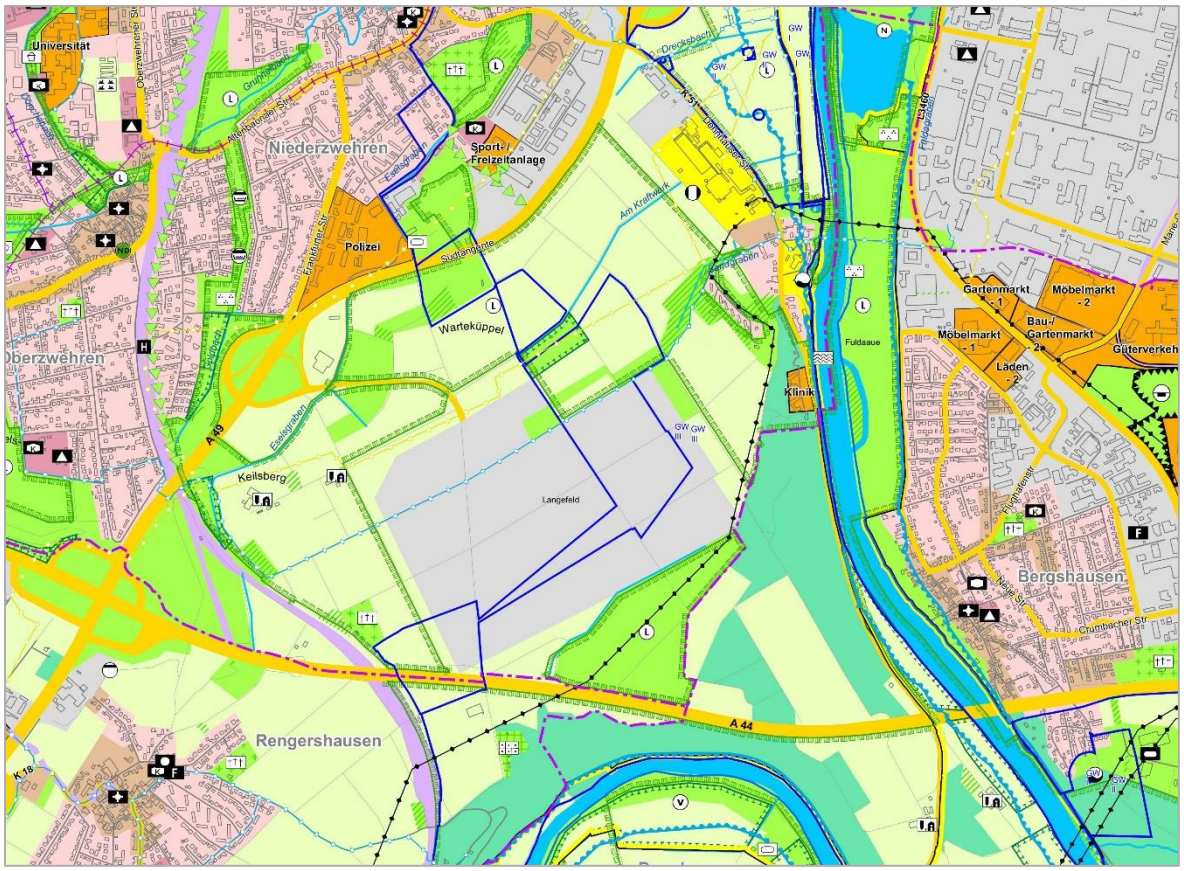


Abb. 3: Ausschnitt aus FNP des ZRK in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.12.2016

Diese aktuelle Fassung des FNP enthält für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ folgende Darstellungen:

- gewerbliche Bauflächen entsprechend den Ausweisungen im Regionalplan Nordhessen, (eine parallele Flächennutzungsplan-Änderung ist deshalb nicht erforderlich),
- die Teilfläche 2 des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung wird überlagert mit der nachrichtlichen Darstellung „Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung“,
- die nördlich und östlich an die Teilfläche 2 des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung angrenzenden Flächen sind als Grünflächen Flächen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt,
- durch das Plangebiet verlaufen verschiedene Leitungstrassen (Gas, Wasser, Strom).

2.1.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel aus dem Jahr 2007 stellt in seinem Maßnahmenkonzept den durch das mit dem Bebauungsplan Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ geplante Gewerbegebiet verursachten Eingriffsbereich dar.

In der Bewertung des planbedingten Eingriffes werden folgende Auswirkungen dargelegt:

- Mensch: Zunahme der Emissionen durch Gewerbebetriebe / Lieferverkehr,
- Pflanzen / Tiere: Verlust eines Brut- und Rastgebietes von regionaler Bedeutung,
- Boden: Verlust wertvoller Ackerböden durch Bodenversiegelung,
- Wasser: verminderte Grundwasserneubildung,
- Klima / Luft: Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes,
- Landschaft: Verlust eines Naherholungsgebietes, Veränderung des Landschaftsbildes,
- Kultur-/Sachgüter: keine negativen Auswirkungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ wurde mit dessen Inkrafttreten aus dem Landschaftsschutz entlassen.

2.1.4 Sonstige Planungsvorgaben

Die Teilfläche 2 der Bebauungsplan-Änderung liegt innerhalb der aktuellen Abgrenzung der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Neue Mühle / Tränkeweg“. Diese Schutzbestimmung steht einer gewerblichen Nutzung nicht entgegen. Damit sind die aus der Wasserschutzzonen-Verordnung sich für die Schutzzone III ergebenden Restriktionen und Auflagen bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Nutzungen in diesem Teilbereich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ jedoch zu beachten.

Die Abgrenzung der Wasserschutzzone III wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung (Teilfläche 2) übernommen und ein entsprechender textlicher Hinweis in den Plan aufgenommen.

Dieses Trinkwasserschutzgebiet befindet sich im Neufestsetzungsverfahren, welches jedoch aufgrund von geplanten Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen im Gewinnungsgebiet zurzeit ruht. Vor diesem Hintergrund werden Regelungen und Auflagen, die auf den

Entwurf der derzeit noch geplanten Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung mit der Wasserschutzzone III zurückgehen, als bedingte und befristete Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die bedingten Festsetzungen regeln, dass in diesem Bereich Gewerbebetriebe und Nutzungen, bei denen von einem hohen Gefährdungspotenzial für das Grundwasser auszugehen ist, nicht zulässig sind, solange die Wasserschutzzonenverordnung für das Wasserschutzgebiet „Neue Mühle / Tränkeweg“ im Bereich der Schutzzone III in Kraft ist. Dies betrifft:

- Gewerbebetriebe, in welchen mit Wasser gefährdenden Stoffen im Sinne des § 62 Wasserhaushaltsgesetz zum unmittelbaren Betriebszweck umgegangen wird.
- Betriebe zur Entsorgung (Verwertung und Beseitigung), Lagerung, Behandlung sowie zum Umschlagen von Abfällen, Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch, soweit die Stoffe Wasser gefährdend sind.
- Betriebe zur Lagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrott, Autowracks und Altreifen.

Durch eine weitere bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird für den betroffenen Bereich der Wasserschutzzone III geregelt, dass die Aufstellflächen der Stellplätze wasserdicht zu befestigen und an die städtische Kanalisation anzuschließen sind, solange die Wasserschutzzonenverordnung für das Wasserschutzgebiet „Neue Mühle / Tränkeweg“ im Bereich der Schutzzone III in Kraft ist. Eine Befestigung der Aufstellflächen, wie außerhalb des Wasserschutzgebiets, ist alternativ dann möglich, wenn aufgrund der konkret vorgesehenen Nutzung der Stellplätze und der örtlichen Bodenverhältnisse vorab fachbehördlich festgestellt wurde, dass auch bei einer wasserdurchlässigen Befestigung keine Grundwasserverunreinigung zu besorgen ist. Für die fachbehördliche Feststellung sind der zuständigen Wasserbehörde vorab entsprechende Nachweise über die Nutzung und die örtlichen Bodenverhältnisse zur Entscheidung vorzulegen.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ vom 14.07.2012 sind die Bauflächen in seinem Geltungsbereich überwiegend als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im südwestlichen Bereich des Gewerbestandortes sind die Bauflächen als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt, um hier Flächen zur Ansiedlung von Industriebetrieben mit höherem Emissionspotenzial bereitzustellen.

Da die Flächen im „Langen Feld“ vorrangig für Betriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerksbetriebe sowie für Dienstleistungsunternehmen entwickelt und vorgehalten werden sollen, erfolgt im Bebauungsplan eine dezidierte Regelung der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Vorhaben innerhalb der festgesetzten GE- und GI Flächen mittels der Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung zur horizontalen Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO sowie § 1 Abs. 9 BauNVO).

Deshalb sind im gesamten Plangebiet Einzelhandelsnutzungen (mit Ausnahme des sog. „Handwerkerprivilegs“) und Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes als nicht zulässig festgesetzt. Ebenso sind durch entsprechende textliche Festsetzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen und Tankstellen als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Aus den gleichen Gründen ist auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in den GE-Gebieten und gem. § 9 Abs. 3 BauNVO in den GI-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal in den Teilflächen GE 1 bis GE 5 sowie GI 1 und GI 2 nicht zulässig sind. Dies begründet sich zusätzlich aus den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die solche Wohnnutzungen auch im Gewerbegebiet stellen. Damit sind Betriebswohnungen nur in den östlichen Teilflächen (GE 6 und GE 7) ausnahmsweise zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ vom 14.07.2012 soll mit diesem Änderungsverfahren in zwei Teilbereichen geändert werden (vgl. Kap. 2).

Die Teilfläche 1 im bereits erschlossenen 1. Bauabschnitt im Nordwesten des Gewerbegebiets, die südlich von der Hannoverschen Straße, im Osten von der Hamburger Straße sowie im Norden und Westen von der Kieler Straße umschlossen wird, ist als Gewerbegebiet GE 3 mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufelder wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 214 m ü. NHN bestimmt. Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Oberkante eines Gebäudes (First bzw. Oberkante Attika bei Flachdach). Das vorhandene Geländeniveau der Teilfläche 1 liegt zwischen 201 und 203 m ü. NHN, so dass sich hier zulässige Gebäudehöhen zwischen 11 und 13 m ergeben. Zu den östlich und südlich an die Teilfläche angrenzenden Haupterschließungsstraßen – Hamburger Straße und Hannoversche Straße – setzt der Bebauungsplan für eine bauliche Tiefe von 15 m entlang der jeweiligen Straßenfront zusätzlich ein Mindestmaß für die Gebäudehöhe von 207,50 m fest. Damit wird das städ-

tebauliche Ziel einer stadträumlich wirksamen Raumkante entlang der Haupterschließungsachsen verfolgt, um eine städtebaulich signifikante und repräsentative „Adresse“ im Gewerbepark Niederzwehren auszubilden.

Der östliche Rand der Teilfläche 1 liegt innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entlang der Hamburger Straße festgesetzten Lärmschutzzone A. In diesem Bereich sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die in der Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße aufweisen.

Lärm-schutzzone	**Bau-Schalldämm-Maße für**	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Büroräume[1] u. ä.
	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
A	40	35

1 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.

Zudem sind im gesamten Planungsgebiet für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Zum Schutz der Nachbarschaft des Plangebietes vor möglichen Immissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) sind die Gewerbe- und Industrieflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ nach Abstandsklassen auf Grundlage des Abstandserlasses des Landes NRW[2] in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. In der im Teilbereich 1 der B-Plan-Änderung festgesetzten Gewerbegebietsfläche GE 3 sind Betriebe der Abstandsklassen I bis IV (lfd. Nr. 1 bis 80) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig. Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

---

2 Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen – V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass NRW)

Die Teilfläche 2 liegt mit einer Größe von ca. 73.400 m² im vorgesehenen 2. Bauabschnitt im Nordosten des geplanten Gewerbegebiets. Sie besteht aus kleinteiligeren Bauflächen, die von der südlich angrenzenden Stuttgarter Straße durch eine festgesetzte ringförmige innere Erschließungsstraße (Magdeburger Straße) erschlossen werden.

Die Bauflächen sind als Gewerbegebiet GE 5 (südwestlich des Erschließungsrings) sowie als Gewerbegebiet GE 6 jeweils mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Wie im gesamten Bebauungsplan wird innerhalb der festgesetzten Baufelder das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Für die Teilfläche GE 5 sowie die vom Erschließungsring umschlossenen Teilfläche GE 6 beträgt die Höhenfestsetzung 212 m ü. NHN und für die nördlich und nordöstlich des Erschließungsrings liegenden Teilflächen von GE 6 ist eine zulässige Höhe baulicher Anlagen von 210 m ü. NHN festgesetzt. Das vorhandene Geländeniveau der Teilfläche 2 fällt von 200 m ü. NHN im Südwesten auf 196 m ü. NHN im Nordosten leicht ab. Damit ergeben sich zulässige Gebäudehöhen zwischen 12 und 14 m.

Im Rahmen der für das gesamte Gewerbegebiet festgesetzten Gliederung der Gewerbeflächen auf Grundlage des Abstandserlasses des Landes NRW sind in der festgesetzten Gewerbegebietsfläche GE 5 Betriebe der Abstandsklassen I bis IV (lfd. Nr. 1 bis 80) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig. Dort sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV ausnahmsweise zulässig, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen. In den als GE 6 festgesetzten Teilflächen sind Betriebe der Abstandsklassen I bis V (lfd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig; hier sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V ausnahmsweise zulässig, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsfläche GE 6 ist im Nordosten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zur Sicherung einer Leitungstrasse zur Ableitung des Niederschlagswassers festgesetzt.

3 Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans

3.1 Verkehrserschließung

Die Bebauungsplan-Änderung führt im Teilbereich 2 zu einer Veränderung der inneren Verkehrserschließung im Gewerbepark Niederzwehren. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Teilbereich als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte innere Erschließungsring (Magdeburger Straße) entfällt, um dort eine zusammenhängende GE-Gebietsfläche zu realisieren. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass dieser Teilbereich als zusammenhängende Fläche durch ein Unternehmen erworben wurde, das diese Flächen im Gesamtzusammenhang bebauen und nutzen will.

Die übrigen an die beiden Teilbereiche der Bebauungsplan-Änderung angrenzenden öffentlichen Straßen(verkehrsflächen) sind bereits über den Bebauungsplan Nr. VIII/73 gesichert und werden deshalb nicht in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

3.1.1 Stellplätze

Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die Stellplätze sind wie folgt zu gestalten, was durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert wird:

- Bei der Herstellung sind für die Aufstellflächen wasserdurchlässige, begrünte Befestigungsarten (Schotter- oder Pflasterrasen o. ä.) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.[3]

  Für die im Bereich der Wasserschutzzone III gelegenen mit GE 5 und GE 6 gekennzeichneten GE-Flächen wird durch eine bedingte, zeitlich befristete Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB geregelt, dass die Aufstellflächen der Stellplätze wasserdicht zu befestigen und an die städtische Kanalisation anzuschließen sind, solange die Wasserschutzzonenverordnung für das Wasserschutzgebiet „Neue Mühle /

[3] Die Versickerung von Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Flächen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde. Rechtsgrundlage ist insbesondere § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz.

Tränkeweg“ im Bereich der Schutzzone III in Kraft ist. Dies geschieht vor dem Hintergrund des zurzeit ruhenden Neufestsetzungsverfahrens für dieses Trinkwasserschutzgebiet (vgl. Kap. 2.1.4).

Eine Befestigung der Aufstellflächen, wie außerhalb des Wasserschutzgebiets, ist alternativ dann möglich, wenn aufgrund der konkret vorgesehenen Nutzung der Stellplätze und der örtlichen Bodenverhältnisse vorab fachbehördlich festgestellt wurde, dass auch bei einer wasserdurchlässigen Befestigung keine Grundwasserverunreinigung zu besorgen ist. Für die fachbehördliche Feststellung sind der zuständigen Wasserbehörde vorab entsprechende Nachweise über die Nutzung und die örtlichen Bodenverhältnisse zur Entscheidung vorzulegen.

- Ebenerdige, nichtunterkellerte Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind seitlich mit einem mindestens 1,50 m breiten Pflanzstreifen intensiv und dauerhaft zu begrünen.
- Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000 m² Fläche und mehreren parallelen Fahrbahnen sind zusätzlich durch Gehölzpflanzungen (Mindestbreite 1,5 m) zwischen den Stellplatzstreifen, die verschiedenen Fahrbahnen zugeordnet sind, zu unterteilen.
- Je angefangene 6 Stellplätze ist zwischen diesen ein stadtklimafester, orts- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Darüber hinaus werden zusätzlich Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, der an den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bereitgestellt.

3.1.2 ÖPNV-Anbindung

Für die ÖPNV-Anbindung des Gewerbeparks Niederzwehren ist eine neue Buslinie vorgesehen, die entweder an der Haltestelle Brüder-Grimm-Straße oder an der Dennhäuser Straße an das vorhandene Liniennetz anknüpft. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich keine Veränderung für die vorgesehene ÖPNV-Anbindung des Gewerbeparks Niederzwehren.

3.2 Ver- und Entsorgung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich keine Veränderung für die vorgesehene leitungsgebundene Versorgung des Gewerbeparks Niederzwehren mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation.

Ebenso ergibt sich durch die Bebauungsplan-Änderung keine Veränderung der Entwässerung im Gewerbepark Niederzwehren. Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem. Die innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsfläche GE 6 erforderliche Leitungstrasse zur Ableitung der Niederschlagswässer wird durch ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Kasseler Entwässerungsbetriebe gesichert, das gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt wird.

Die Schmutzwasserableitung ist in Richtung der ehemaligen Graf-Haeseler-Kaserne vorgesehen. Das Schmutzwasser wird dort an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Im Teilbereich 1 der Bebauungsplan-Änderung wird vor dem Hintergrund der im Kasseler Stadtgebiet gestiegenen Nachfrage nach GI-Flächen eine Industriegebietsfläche (GI 3) festgesetzt. Damit werden auf dieser Teilfläche die Voraussetzungen geschaffen, dass dort immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen bauplanungsrechtlich zweifelsfrei zulässig sind.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wurden die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zum Immissionsschutz – die Gliederung des Plangebietes auf Grundlage des Abstandserlasses NRW in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO – durch ein Ingenieurbüro überprüft.[4] Dabei wurde die Bestandserhebung zu vorhandenen Gewerbebetrieben im Umfeld des Bebauungsplangebietes „Langes Feld“ aktualisiert. Es ergaben sich Änderungen in der Gewerbestruktur, die aber keine Auswirkungen auf die Zonierung des Plangebietes haben. Die maßgeblichen Betriebe, die Vorbelastungen an den Immissionsorten 1 und 2 (Wohngebiet Sandgraben und Ludwig-Noll-Krankenhaus) und am Immissionsort 7 (Wohngebiet Karlsbader Straße)verursachen, haben sich nicht geändert.

Insofern wird die Festsetzung der Gliederung auf Grundlage des Abstandserlasses NRW für die in der Teilfläche 1 der Bebauungsplan-Änderung zulässigen Betriebe und Anlagen nicht verändert; im dort festgesetzten Industriegebiet GI 3 sind Betriebe der Abstandsklassen I bis IV (lfd. Nr. 1 bis 80) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig. Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich

[4] Vgl. : **afi** Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. VIII/73 „Langes Feld“ in Kassel; Haltern, 21.08.2018

nachgewiesen wird. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Vor dem Hintergrund der Festsetzung einer GI-Nutzung, die hier gem. § 9 Abs. 1 BauNVO Gewerbebetriebe mit höherem Stör- und Gefahrenpotenzial als in GE-Gebieten zulässt, wird für das festgesetzte Industriegebiet GI 3 die Gliederungsfestsetzung um eine Regelung in Bezug auf Störfall-Anlagen ergänzt. In dem „Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG der SFK/TAA-GS-1“ (Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) sind dazu Abstandsklassen aufgeführt, die einen Schutz von Wohngebieten vor den Gefahren durch schwere Unfälle berücksichtigen. Auf dieser Grundlage wird festgesetzt, dass im Industriegebiet GI 3 Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotential, bei denen die Stoffe

- der **Klasse IV** (Abstandsempfehlung 1500m) Phosgen, Acrolein, Chlorwasserstoff und Chlor
- der **Klasse III** (Abstandsempfehlung 900m) Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (>90%), Blausäure, HCN
- der **Klasse II** (Abstandsklasse 500m) Oleum 65% (Schwefeltrioxid), Brom, Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor

der Stoffliste des Anhangs I der Störfallverordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle überschreiten. Das gilt auch für weitere Stoffe des Anhangs I der Störfallverordnung, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften einem der oben genannten Leitstoffe vergleichbar sind.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise zulässig Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotential, bei denen die Stoffe

- der **Klasse II** (Abstandsklasse 500m) Oleum 65% (Schwefeltrioxid), Brom, Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor

der Stoffliste des Anhangs I der Störfallverordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle der Spalte IV überschreiten, wenn in einer Einzelfallprüfung die ausreichende Sicherheit in der Wohnnachbarschaft sowie in sonstigen schutzwürdigen Gebieten i. S. d. § 50 BImSchG nachgewiesen ist. Das gilt auch für weitere Stoffe des

Anhangs I der Störfallverordnung, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften einem der oben genannten Leitstoffe vergleichbar sind.

Mit der Bebauungsplan-Änderung wird weiterhin die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, die Flächen im „Langen Feld“ vorrangig für Betriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerksbetriebe sowie für Dienstleistungsunternehmen zu entwickeln und vorzuhalten. Deshalb werden in allen Teilflächen der 1. Änderung der Bebauungsplans Nr. VIII/73 „Langes Feld“ weiterhin Einzelhandelsnutzungen (mit Ausnahme des sog. „Handwerkerprivilegs“) und Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes als nicht zulässig festgesetzt. Ebenso bleiben Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen und Tankstellen nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in GE-Gebieten und gem. § 9 Abs. 3 BauNVO in GI-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal werden in der Industriegebietsfläche GI 3 (Teilbereich 1) sowie in der Gewerbegebietsfläche GE 5 nach wie vor auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Damit bleiben Betriebswohnungen im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung nur in der Gewerbegebietsfläche GE 6 ausnahmsweise zulässig.

Im Teilbereich 2 der Bebauungsplan-Änderung beziehen sich die Änderungen im Wesentlichen auf den Zuschnitt und die Größe der festgesetzten GE-Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen. So wird die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße (Magdeburger Straße) durch eine GE-Festsetzung überplant, um hier eine große zusammenhängend überbaubare GE-Fläche für eine hier vorgesehene Gewerbeansiedlung zu schaffen. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung und die Festsetzung der Gliederung auf Grundlage des Abstandserlasses NRW für diesen Teilbereich der Bebauungsplan-Änderung werden die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, da - wie bereits oben dargelegt - sich die Vorbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung nicht geändert haben. Insofern wird die Festsetzung der Gliederung auf Grundlage des Abstandserlasses NRW für die in den Teilflächen GE 5 und GE 6 der Bebauungsplan-Änderung unzulässigen Betriebe und Anlagen nicht verändert (s. dazu die detaillierte Erläuterung der bestehenden Gliederungsfestsetzung in Kap. 4.3.2).

3.4 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Im Teilbereich 1 der Bebauungsplan-Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VIII/73 unverändert übernommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) als wichtige Bestimmungsgröße der Grundstücksausnutzung wird nach wie vor mit 0,8 festgesetzt, um den Betrieben eine gute Grundstücksausnutzung zu sichern. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird weiterhin auf 214 m ü. NHN festgesetzt, was bei dem vorhandenen Geländeniveau Gebäudehöhen zwischen 11 und 13 m über Grund zulässt. Ebenso bleibt zu den östlich und südlich an die Teilfläche angrenzenden Haupterschließungsstraßen die Festsetzung des Mindestmaßes für die Gebäudehöhe von 207,50 m bestehen, um hier eine städtebaulich wirksame Raumkante zu realisieren (s. dazu die detaillierte Erläuterung der bestehenden Festsetzungen in Kap. 4.3.2).

Auch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird innerhalb der im Teilbereich 1 festgesetzten Industriegebietsfläche GI 1 weitgehend übernommen. Im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII/73 erfolgt lediglich eine geringfügige Anpassung der festgesetzten Baufläche sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an die tatsächliche Lage der bereits hergestellten Erschließungsstraßen, deren Straßenbegrenzungslinie geringfügig von der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Lage abweicht.

Im Teilbereich 2 erfolgt durch die Herausnahme und Überplanung der im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten inneren Erschließungsstraße (Magdeburger Straße) eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass zwei Baufelder entstehen, die durch ein gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB innerhalb der Gewerbegebietsfläche GE 6 festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für eine erforderliche Leitungstrasse, in denen Kanäle für die Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser verlegt sind, getrennt sind. Südwestlich der Leitungstrasse entsteht so ein großes zusammenhängendes Baufeld für eine hier vorgesehene Gewerbeansiedlung, das sich aufgrund der festgesetzten Gliederung des Gewerbegebiets auf Grundlage des Abstandserlasses NRW auf die beiden Teilflächen GE 5 und GE 6 erstreckt, die sich hinsichtlich der Abstandsklassen der zulässigen Betriebe und Anlagen unterscheiden (s. Kap. 4.3.2 u. 6.3.1). Zur Sicherung einer guten Grundstücksausnutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in diesem Baufeld auf 212 m ü. NHN festgesetzt, was bei

dem vorhandenen Geländeniveau Gebäudehöhen zwischen 12 und 14 m über Grund zulässt.

Für die nordöstlich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts liegende Teilfläche GE 6 werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche aus dem rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. VIII/73 übernommen. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird in diesem Baufeld vor dem Hintergrund des nach Nordosten abfallenden Geländes eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 210 m ü. NHN festgesetzt, was hier Gebäudehöhen von ca. 13 m über Grund zulässt.

3.5 Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften - Werbeanlagen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VIII/73 enthaltene Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO), die die zulässige bauliche Höhe der Werbeanlagen auf die in den Gewerbe- und Industriegebietsflächen jeweils zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen begrenzt, wird beibehalten. Damit wird eine übermäßige Fernwirkung durch überdimensionierte Werbeanlagen verhindert, um die Veränderungen des Landschaftsbildes durch das Gewerbegebiet zu begrenzen.

3.6 Festsetzungen von Solarenergieanlagen auf Dachflächen

Der seit 2017 geltende neue Teilregionalplan Energie Nordhessen legt als Ziel 1 im Kapitel 5.2.2.3 Solarenergie fest, dass bei der Neuausweisung oder Änderung von Bauflächen zur Errichtung von gewerblichen Gebäuden im Zuge der gemeindlichen Bauleitplanung zu regeln ist, dass auf mindestens der Hälfte der neu entstehenden Dachflächen baulich dafür geeigneter Gebäude die Installation von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu erfolgen hat. Da die Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wird vor diesem Hintergrund eine entsprechende textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB für die Gewerbegebietsflächen (GE 5 und GE 6) sowie für die Industriegebietsfläche (GI 3) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entsprechend den Vorgaben des Teilregionalplans Energie Nordhessen leistet die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII/73 damit einen Beitrag zum Klimaschutz und für die Umstellung auf erneuerbare Energienutzung. Zudem soll durch einen möglichst hohen Anteil von gebäudegebundenen Solaranlagen die Inanspruchnahme von Landschaft zur Solarenergiegewinnung gering gehalten werden und die Energie verbrauchsortnah gewonnen werden.

3.7 Festsetzungen von baulichen und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Am östlichen Rand der im Teilbereich 1 festgesetzten Industriegebietsfläche GI 3 wird die Festsetzung der Lärmschutzzone A entlang der Hamburger Straße aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen (s. dazu auch Kap. 4.3.2). In diesem Bereich sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die in der Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße aufweisen.

Lärm-schutzzone	**Bau-Schalldämm-Maße** für Büroräume[1] u. ä.
	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB
A	35

1 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.

Zudem sind im Gewerbegebiet GE 6 der Bebauungsplan-Änderung für Schlafräume, die hier als Bestandteil von Betriebswohnungen ausnahmsweise zulässig sind, schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten und störender optischer Fernwirkung der baulichen Anlagen durch Lichtimmissionen sind Fassadenbeleuchtungen an den nördlichen und östlichen Außenrändern der Teilfläche 2 nicht zulässig.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII/73 übernimmt innerhalb ihres Geltungsbereiches die Grünordnerischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die sich aus dem Kompensationskonzept für den Bebauungsplan Nr. VIII / 73 ableiten. Dies betrifft die Textlichen Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken sowie zur Dachbegrünung auf den Flächen im Änderungsbereich.

Zur Grüngestaltung der Gewerbeflächen wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie gärtnerisch zu gestalten sind. Davon ausgenommen sind notwendige Grundstückszufahrten. Lagerflächen innerhalb der GE- und GI-Flächen sind außerhalb von Gebäuden, Stellplätzen und Zufahrten mit einem

Baum pro 1.000 m² Fläche zu begrünen. Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme standortgerechter Arten zu verwenden.

Stellplatzanlagen auf privaten Grundstücken sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel zu begrünen (s. Kap. 5.1.1).

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB wird für Gebäude im Bereich der Gewerbegebietsflächen (GE 5 und GE 6) sowie der Industriegebietsfläche (GI 3) festgesetzt, dass mindestens 60 % der Dachflächen flächenhaft zu begrünen sind. Die Dachbegrünungen sind als extensive Gründächer herzustellen. Dachflächen mehrerer Gebäude oder Gebäudeteile gelten als eine Dachfläche, wenn diese als ein Vorhaben genehmigt oder verwirklicht werden.

Die Dachbegrünung dient der Minderung des Eingriffes der Planung in Natur und Landschaft sowie der klimaökologischen Auswirkungen. Mit der Dachbegrünung sind die folgenden klimaökologischen Positiveffekte verbunden:

- Reduzierung der Luftschadstoffbelastung – insbesondere von Feinstaub – durch Erhöhung der schadstoffspezifischen Depositionsgeschwindigkeiten partikel- und gasförmiger Spurenstoffe. Durch die geringere Aufheizung der Luft über begrünten Dächern ist die vertikale Auftriebsströmung und somit die Staubaufwirbelung geringer. Darüber hinaus bilden die Pflanzen einen Filter, in dem sich der in der Luft enthaltene Staub absetzt.
- Dämpfung von Extremwerten der Oberflächentemperaturen.
- Verbesserung der Wärmedämmung und Schutz der Dachhaut vor Witterungseinflüssen.
- Erhöhung der Wasserrückhaltefähigkeit nach Starkregen mit der dadurch bedingten Vermeidung von Abflussspitzen in der Kanalisation. Bei Extensivbegrünung beträgt der jährliche Wasserrückhalt im Mittel ca. 60 % vom Niederschlag.
- Verbesserung des Erscheinungsbildes der Bauflächen von höher gelegenen Standorten aus betrachtet.
- Wiederherstellung von Vegetationsstandorten, Teilausgleich für den Verlust von Bodenfunktionen.

4 Flächenbilanz

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII/73 ergibt sich aus den Festsetzungen nachfolgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche der 1.Änderung Unterteilt in Teilfläche 1 : 82.550 m² Teilfläche 2 : 73.370 m²	**155.920 m²**	**100 %**
Teilfläche 1 Industriegebietsfläche (GI 3) gem. § 9 BauNVO Davon: überbaubare Fläche = 76.860 m²	82.550 m²	53,0 %
Teilfläche 2 Gewerbegebietsflächen (GE 5 u. GE 6) gem. § 8 BauNVO Davon: überbaubare Flächen = 60.840 m² Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht = 1.130 m²	73.370 m²	47,0 %

Tab. 1: Flächenbilanz

5 Umweltbericht

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist bei der Änderung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden ausschließlich Flächen überplant, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VIII / 73 bereits als Gewerbegebietsflächen oder Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind. Diese Flächen werden noch nicht gemäß den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan genutzt. Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ liegt ein Umweltbericht vor, der die Ergebnisse der im Aufstellungsverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführten Umweltprüfung dokumentiert.[5]

Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der Umweltprüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ nur die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, die sich aus den Änderungen gegenüber den Festsetzungen des gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben.

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ vom 14.07.2012 ist seine Anpassung an die bestehende Nachfrage an GI-Flächen im Gewerbepark Niederzwehren sowie die angestrebte Gesamtentwicklung im 2. Bauabschnitt des Gewerbeparks Niederzwehren. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ umfasst zwei Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes (s. Planausschnitt in Abb. 4).

Die Teilfläche 1 liegt mit einer Größe von ca. 82.500 m² im bereits erschlossenen 1. Bauabschnitt im Nordwesten des Gewerbegebiets; die Teilfläche 2 mit einer Größe von ca. 73.400 m² im vorgesehenen 2. Bauabschnitt im Nordosten des geplanten Gewerbegebiets.

---

[5] Vgl. **Büro Sollmann Landschafts- und Freiraumplanung**: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/73 „Langes Feld“ – Umweltbericht (als Anlage zur Begründung), Schauenburg, Nov. 2011

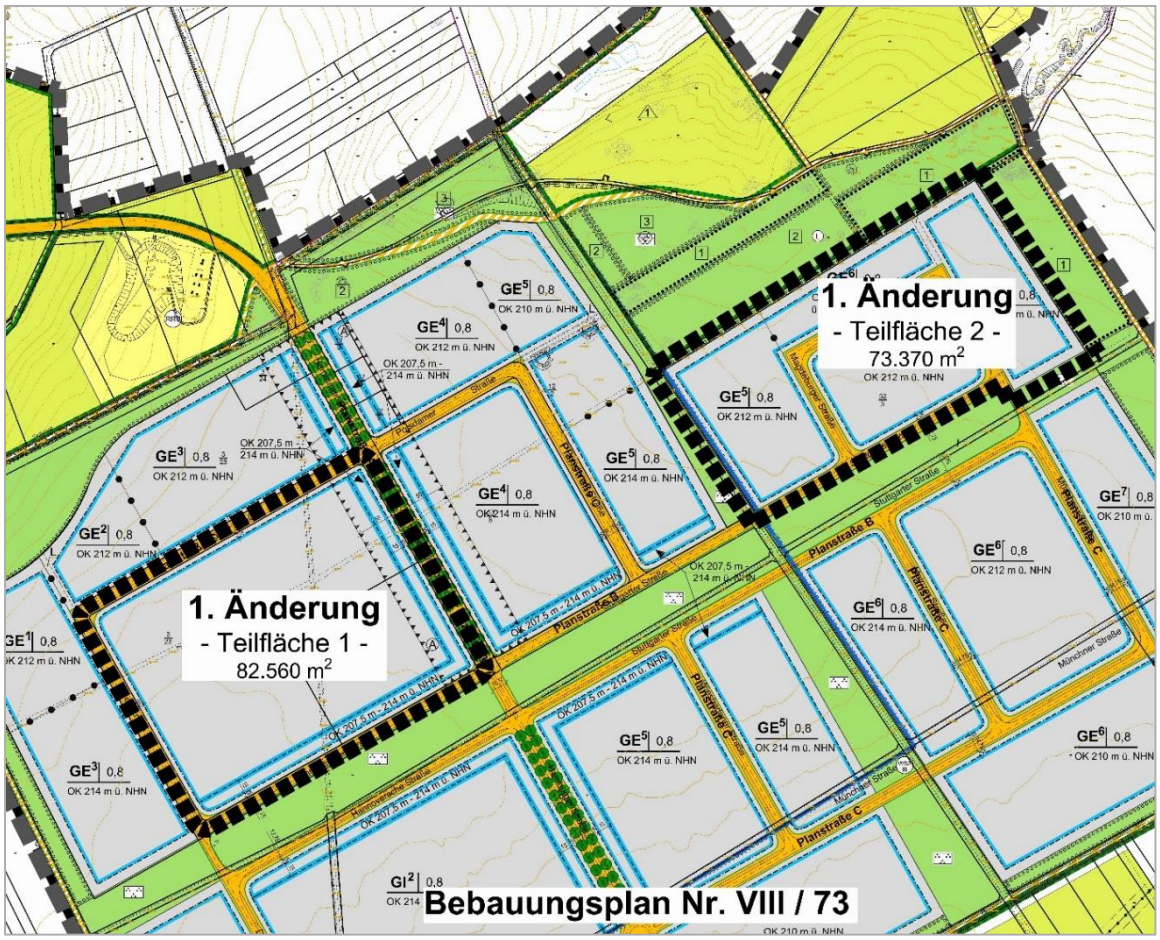


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. VIII / 73 mit abgegrenztem Änderungsbereich

Für die Teilfläche 1, die südlich von der Hannoverschen Straße, im Osten von der Hamburger Straße sowie im Norden und Westen von der Kieler Straße umschlossen wird, wird die Art der baulichen Nutzung von GE-Gebiet gem. § 8 BauNVO in GI-Gebiet gem. § 9 BauNVO geändert. Weitere Anpassungen wie das Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen werden nicht vorgenommen. Festgesetzte unzulässige Vorhaben, wie Einzelhandelsbetriebe, Transport- und Speditionsgewerbe bleiben von der Änderung ebenfalls unberührt.

In der Teilfläche 2 wird die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße (Magdeburger Straße) durch eine GE-Festsetzung überplant, um hier eine große zusammenhängend überbaubare GE-Fläche für eine hier vorgesehene Gewerbeansiedlung zu schaffen. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung und die Festsetzung

der Gliederung auf Grundlage des Abstandserlasses NRW für diesen Teilbereich der Bebauungsplan-Änderung werden die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

5.2 Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Langes Feld bedeutsame Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, aufgeführt und ihre Berücksichtigung im Rahmen der Planaufstellung dargestellt.

5.2.1 Bau- und Planungsrecht

Entsprechend dem Baugesetzbuch müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

In den §§ 1 und 1a BauGB werden explizit zu berücksichtigende Umweltaspekte genannt. Dazu gehören:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung;
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter;
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Fauna – Flora – Habitat (FFH)- Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten
- Vermeidung von Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern;
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung;
- Darstellung der Landschaftspläne sowie sonstiger umweltrechtlicher Fachpläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität,
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen des Umweltschutzes,
- Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Das Baugesetzbuch schreibt in § 2 Abs. 4 vor, dass für die o. g. Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

5.2.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Eingriffsregelung / Artenschutz) sind die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der jeweils neuesten Fassung maßgeblich zu beachten.

5.2.3 Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtlichen Fachgesetze und Vorschriften auf Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 zu berücksichtigen. Das BImSchG soll Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Immissionen (Gefahren, erhebliche Beeinträchtigungen und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) vorbeugen.

Die Ziele und Anforderungen des BImSchG werden in dem Bebauungsplanverfahren beachtet. Dazu wurde ein Fachgutachten[6] im Hinblick auf die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Immissionen in der Umgebung erstellt, deren Ergebnisse in die Umweltprüfung sowie in die Konzeption und die Festsetzungen der Planung eingehen.

[6] Vgl. : **afi** Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. VIII/73 „Langes Feld“ in Kassel; Haltern, 21.08.2018

6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter

Bei der Bestandsaufnahme der zu betrachtenden Schutzgüter wird für die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung auf die im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ enthaltenen Aussagen und Ergebnisse zurückgegriffen. [7]

6.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Von der Bebauungsplan-Änderung sind ausschließlich Flächen betroffen, die bislang als Ackerflächen genutzt waren. Sie werden in Bezug auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit der unteren Wertstufe bewertet. Diese Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen schließt auch deren Bedeutung als Tierlebensraum ein. Abweichend davon ist jedoch die offene Hochfläche des Langen Feldes von Bedeutung als Brut-, Nahrungs- und Rastbiotop verschiedener gemäß § 44 (1) BNatSchG geschützter Vogelarten.

6.1.2 Schutzgut Boden

Die von der Bebauungsplan-Änderung betroffenen Flächen sind wie ca. 80 % der Flächen im Langen Feld mit Löss bedeckt, auf dem sich Parabraunerden mit hoher Ertragsfähigkeit (A1-Standorte) entwickelt haben.

Im B-Plan-Änderungsbereich sind wie im gesamten Langen Feld und dessen unmittelbarer Nachbarschaft keine Altlasten bzw. Altablagerungen bekannt.

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges. Auf der Hochfläche im Bereich des ehemaligen Modellflugplatzes war eine Flak-Stellung vorhanden. Es ist damit zu rechnen, dass im Boden Kampfmittelreste vorhanden sind.[8] Deshalb ist vor baulichen Eingriffen eine systematische Untersuchung durchzuführen.

---

[7] Vgl. Büro Sollmann Landschafts- und Freiraumplanung: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/73 „Langes Feld“ – Umweltbericht (als Anlage zur Begründung), Schauenburg, Nov. 2011

[8] Regierungspräsidium Darmstadt / Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (2006): Kassel, Bebauungsplan Nr. VIII/73 "Langes Feld", Kampfmittelbelastung

6.1.3 Schutzgut Wasser

Von besonderer Bedeutung sind im Untersuchungsgebiet die für die Trinkwassergewinnung genutzten Grundwasservorkommen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich in den Bereichen des Langen Feldes mit mäßig ergiebigen und weniger verschmutzungsempfindlichen Grundwasservorkommen. Über dem Hauptgrundwasserstockwerk im mittleren Buntsandstein sind lokale kleinere Grundwasservorkommen vorhanden, die die Quellbereiche des Erkebachs und des Kraftwerksgrabens speisen.

Die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind bisher nicht versiegelt.

Die Teilfläche 2 der Bebauungsplan-Änderung liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Neue Mühle / Tränkeweg“.

Die Fließgewässer im Langen Feld sind nur mäßig belastet, jedoch naturfern ausgebaut und durch Verrohrungsabschnitte als Lebensraum unterbrochen.

6.1.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Lange Feld fungiert bisher als 'Schadgassenke' im Vergleich zur Schadstoffbelastung im Kasseler Becken. Es hat darüber hinaus die klimatische Funktion eines Kaltluftentstehungsgebiets. Die Kaltluftströmung ist in den nördlichen Hangbereichen und entlang des Eselsgrabens besonders ausgeprägt. Wegen vorhandener Strömungshindernisse - insbesondere der Dämme und Gehölzriegel an der A 49 - kann die Kaltluft aus dem Langen Feld die benachbarten Siedlungsflächen jedoch nur erreichen, wenn zugleich lokale oder regionale Höhenwinde die Strömung verstärken. Das Lange Feld unterstützt die klimaökologischen Ausgleichsleistungen der Fuldaaue für das südliche Kasseler Stadtgebiet.

Für die Kaltluftbildung sind innerhalb des Untersuchungsgebiets vor allem die freie Hochfläche und die nördlichen und westlichen Hanglagen von Bedeutung.

6.1.5 Schutzgut Landschaft

Das Lange Feld ist eine weiträumige von Ackerbau geprägte Kulturlandschaft, die Fernblicke über das gesamte Kasseler Becken bietet. Entsprechend empfindlich ist das Landschaftsbild - insbesondere in den Randlagen der Hochfläche.

6.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden. Im Langen Feld im Jahr 2009 vorgenommene archäologische Prospektionen kamen zu dem Ergebnis, dass hier keine Siedlungsaktivitäten oder Bestattungen stattgefunden haben. Das Gebiet wurde seit dem Mittelalter als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

6.1.7 Schutzgut Mensch

Die nächstgelegenen Wohngebiete bzw. empfindlichen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches der Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ sind:

- Wohngebiet Sandgraben (Immissionsort 1; Reines Wohngebiet)
- Ludwig-Noll-Krankenhaus Kassel (Immissionsort 2; Klinikgebiet)
- Kleingartenanlage südl. BAB 44 (Immissionsort 3; Außenbereich Beurteilung wie Mischgebiet)
- Wohngebiet Dittershausen (Immissionsort 4; Allgemeines Wohngebiet)
- Wohnhaus Am Keilsberg (Immissionsort 5; Außenbereich Beurteilung wie Mischgebiet)
- Wohngebiet Wintertalstraße (Immissionsort 6; Reines Wohngebiet)
- Wohngebiet Karlsbader Straße (Immissionsort 7; Reines Wohngebiet)

Zum Schutz der Bevölkerung vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen wurde das Plangebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ so gegliedert, dass die Gewerbe- und Industriegebietsflächen einen ausreichenden Abstand zu den nächstgelegenen Wohnbebauungen aufweisen. Die Gliederung des Plangebietes erfolgte auf Grundlage des Abstandserlasses des Landes NRW. Durch die Zonierung des Gebietes mit Hilfe des Abstandserlasses ist Vorsorge zum Schutz der Nachbarschaft des Plangebietes vor möglichen Immissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche...) getroffen worden, so dass sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen durch gewerbliche Immissionen in seinem Umfeld ergeben.

6.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 vorgesehenen Änderungen in ihrem Geltungsbereich, würden dort die bisherigen Festsetzungen des Be-

bauungsplans Nr. VIII / 73 zum Tragen kommen, so dass die beiden Teilflächen der Bebauungsplan-Änderung gemäß den Festsetzungen im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan in Anspruch genommen würden. Die durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 zu erwartenden Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ ermittelt und bewertet worden. Zur Kompensation der mit dieser Planung verbundenen Eingriffe und Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter wurde ein umfassendes Kompensationskonzept erstellt, um diese soweit wie möglich zu mindern bzw. zu vermeiden. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen enthält es Kompensationsmaßnahmen in funktionalem Zusammenhang im Nahbereich.

Das Kompensationskonzept, das sich aus Maßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes, Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb des Gewerbegebietes und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zusammensetzt, wurde in den Bebauungsplan Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ übernommen und durch entsprechende planinterne und planexterne Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Damit können die durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter soweit gemindert und kompensiert werden, dass keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen verbleiben (vgl. dazu Kap. 9 und Kap. 5.4.1 in: Büro Sollmann Landschafts- und Freiraumplanung: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/73 „Langes Feld“ – Umweltbericht (als Anlage zur Begründung), Schauenburg, Nov. 2011).

6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden nur die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet, die sich aus den im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 geplanten Änderungen gegenüber den Festsetzungen des gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplans für die jeweiligen Schutzgüter ergeben.

6.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf den Bauflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 aus den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass es durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung kommt.

Zudem ergeben sich aus der Bebauungsplan-Änderung keine Änderungen am Kompensationskonzept des Bebauungsplans Nr. VIII / 73. Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung werden die sich aus dem Kompensationskonzept für den Bebauungsplan

Nr. VIII / 73 ergebenden Festsetzungen zu Vorkehrungen und Maßnahmen zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen auf den Flächen des Änderungsbereiches aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Entsprechend werden die textlichen Festsetzungen zur Grüngestaltung der Gewerbeflächen und der Stellplätze sowie zur Dachbegrünung für Gebäude im Bereich der Gewerbegebietsflächen (GE 5 und GE 6) und der Industriegebietsfläche (GI 3) in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen (vgl. Kap. 5.7).

Insofern sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 keine neuen bzw. zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bezüglich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann sich die Betrachtung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 auf die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Teilfläche in der östlichen Teilfläche 2 des Änderungsbereiches beschränken, weil sich in den übrigen GE- und GI-Flächen gegenüber der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Veränderungen ergeben. Die zu betrachtende Teilfläche hat eine Größe von 6.570 m².

Für diese Teilfläche ergibt sich entsprechend der Kompensationsverordnung für Hessen[9] die in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Demnach entsteht durch die 1. Änderung des Bebauungsplans gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ein Überschuss von 12.788 Biotopwertpunkten. Somit ergibt sich für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

[9] Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben) vom 1. September 2005 (GVBl. 2005 S. 624)

Nutzungstyp	Nr. gem. KV	Punkte/m²	m²	Punkte
B-Plan bisher				
Verkehrsgrün (53 Bäume, 6 m²/Baum)	11.221	14	318	4.452
Verkehrsflächen (versiegelt)	10.510	3	6.252	18.756
Kronenflächen (zusätzlich zu den darunter liegenden Flächen berechnet, 3 m²/Baum)	04.100	31	159	4.929
Summe			**6.570**	**28.137**
B-Plan-Änderung				
zu begrünende Fläche (20% bei GRZ 0,8)	11.221	14	1.314	18.396
Gebäude (ca. 35% der Grundstücksfläche)			2.300	
Gebäude ohne Gründach (40%)	10.710	3	920	2.759
Gebäude mit Gründach (60%)	10.730	13	788	10.249
sonstige Flächen (versiegelt) (45% der Grundstücksflächen)	10.510	3	2.957	8.870
Baumpflanzungen (Kronenflächen; zusätzlich zu den darunter liegenden Flächen berechnet)	04.100	31	21	651
Summe			**6.570**	**40.925**
Anzahl Bäume im GE				
1 Baum je 1000 m² Grundstücksfläche	7			

Tab. 2: Biotopwertbilanz für Teilfläche des Änderungsbereiches (bisher öffentl. Verkehrsfläche)

6.3.2 Schutzgut Boden

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 kommt es gegenüber den gegenwärtigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung für Gebäude im Bereich der Gewerbegebietsflächen werden gegenüber den Festsetzungen im gegenwärtigen Bebauungsplan nicht verändert. Dadurch sind keine (zusätzlichen) planbedingten Auswirkungen durch die Bebauungsplan-Änderung auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

6.3.3 Schutzgut Wasser

Durch die Bebauungsplan-Änderung ergibt sich keine Veränderung der geplanten Entwässerung im Gewerbepark Niederzwehren. Auch die zulässige Flächenversiegelung bleibt mit der im Geltungsbereich festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 unverändert. Die Festsetzung der Dachbegrünung für Gebäude (60 % der Dachflächen) im Bereich der Bauflächen sowie der wasserdurchlässigen Befestigung der Stellflächen in der außerhalb der Wasserschutzzone III liegenden Teilfläche 1, die als Kompensationsmaßnahmen zur Verminderung des Oberflächenabflusses beitragen, bleiben erhalten. Zudem

werden für die Teilfläche 2 die aus der Wasserschutzzonenverordnung für die Wasserschutzzone III und des vorliegenden Verordnungsentwurfs des zurzeit ruhenden Neufestsetzungsverfahrens für das Trinkwasserschutzgebiet sich ergebenden Einschränkungen und Auflagen beachtet und durch entsprechende textliche Festsetzungen und Hinweise sichergestellt. Damit sind durch die Änderung des Bebauungsplans keine planungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

6.3.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung werden die sich aus dem Kompensationskonzept für den Bebauungsplan Nr. VIII / 73 ergebenden Festsetzungen zu Vorkehrungen und Maßnahmen zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen auf den Flächen des Änderungsbereiches aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Entsprechend werden die textlichen Festsetzungen zur Grüngestaltung der Gewerbeflächen und der Stellplätze sowie zur Dachbegrünung für Gebäude im Bereich der Gewerbegebietsflächen (GE 5 und GE 6) und der Industriegebietsfläche (GI 3) in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen(vgl. Kap. 5.7). Die mit diesen Grüngestaltungsmaßnahmen verbundenen Minderungen der klimatischen Auswirkungen durch Flächenversiegelung und Überbauung bleiben damit von der Bebauungsplan-Änderung unberührt, so dass durch die Änderung des Bebauungsplans keine (zusätzlichen) Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten sind.

6.3.5 Schutzgut Landschaft

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich ausschließlich auf Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Gewerbegebietsflächen oder Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind. Damit bleibt der im Bebauungsplan Nr. VIII / 73 als Bestandteil des Kompensationskonzeptes um die geplante Bebauung festgesetzte Grüngürtel aus Feldgehölzen zur Einbindung der geplanten Bebauung in die umgebende Landschaft, der ihre Fernwirkung vermindert, von der Bebauungsplan-Änderung unberührt.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden die festgesetzten zulässigen Bauhöhen weitgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen. Lediglich am nördlichen Rand der Teilfläche 2 ergibt sich durch die Überplanung der festgesetzten inneren Erschließungsstraße (Magdeburger Straße) und die damit verbundene Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen eine geringfügige Veränderung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Für das für eine hier vorgesehene Gewerbeansiedlung festgesetzte zusammenhängende Baufeld wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 212

m ü. NHN festgesetzt. Bei dem vorhandenen Geländeniveau entspricht dies Gebäudehöhen zwischen 12 und 14 m über Grund für das gesamte Baufeld. Dadurch ergibt sich für eine schmale Teilfläche der Gewerbegebietsfestsetzung zwischen dem bisher festgesetzten inneren Erschließungsring und dem nördlichen Rand eine Erhöhung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen um 2 m. Angesichts der geringen Flächengröße dieser Teilfläche bleibt auch mit dieser Änderung die an die topografischen Verhältnisse angepasste Begrenzung der Höhenentwicklung im Gewerbegebiet „Langes Feld“ auf Grundlage des Kompensationskonzeptes erhalten. Die Auswirkungen dieser Planänderung auf das Landschaftsbild werden deshalb als gering bewertet und führen zu keinen wesentlichen Veränderungen der Auswirkungen der Gesamtplanung auf das Landschaftsbild.

6.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da sich im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und seiner unmittelbaren Umgebung keine Kultur- und sonstigen Sachgüter befinden, ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

6.3.7 Schutzgut Mensch

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 wird für die Teilfläche 1, die südlich von der Hannoverschen Straße, im Osten von der Hamburger Straße sowie im Norden und Westen von der Kieler Straße umschlossen wird, die Art der baulichen Nutzung von GE-Gebiet gem. § 8 BauNVO in GI-Gebiet gem. § 9 BauNVO geändert. Im Gegensatz zu GE-Gebieten, die gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, dienen GI-Gebiete nach § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbe und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Damit werden im Bereich der Teilfläche 1 durch die Bebauungsplan-Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass sich dort zukünftig auch Gewerbebetriebe mit höherem Stör- und Gefahrenpotenzial als in GE-Gebieten ansiedeln können und immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen bauplanungsrechtlich zulässig werden.

Der Schutz der Nachbarschaft vor möglichen Immissionen (Luftschadstoffe, Lärm und Gerüche) wird dabei durch die im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung festgesetzten Gliederung des Plangebietes auf Grundlage des Abstandserlasses NRW in Verbindung mit

§ 1 Abs. 4 BauNVO weiterhin sichergestellt, die sich auf eine aktualisierte fachgutachterlichen Untersuchung[10] stützt (vgl. dazu Ausführungen in Kap. 6.1 sowie die detaillierten Ausführungen in der fachgutachterlichen Untersuchung). Dabei werden die zulässigen Nutzungen im festgesetzten Industriegebiet GI 3 soweit eingeschränkt, dass die Bebauungsplan-Änderung dem Trennungsgebot unterschiedlicher Nutzungen gem. § 50 BImSchG und den Anforderungen des Immissionsschutzes für die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung gerecht wird. Zusätzlich wird zur Umsetzung des Trennungsgebotes gem. § 50 BImSchG für das Industriegebiet GI 3 die Gliederungsfestsetzung um Abstandsklassen in Bezug auf Betriebsbereiche mit Störfallpotenzial nach dem „Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG der SFK/TAA-GS-1“ (Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) ergänzt, die einen Schutz vor den Gefahren durch schwere Unfälle berücksichtigen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 werden gegenüber den Festsetzungen des rechtwirksamen Bebauungsplans keine zusätzlichen Verkehre ausgelöst. Damit sind mit der Bebauungsplan-Änderung keine zusätzlichen verkehrsbedingten Immissionen zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

6.3.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 sind keine kumulierenden Wechselwirkungen erkennbar, die eventuell zu erheblichen Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter führen könnten.

[10] Vgl. : **afi** Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. VIII/73 „Langes Feld“ in Kassel; Haltern, 21.08.2018

6.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung der Ziele der Bebauungsplan-Änderung bestehen nicht.

6.5 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Da nach der derzeitigen Erkenntnislage davon auszugehen ist, dass von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, die über die Umweltauswirkungen des gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplans hinausgehen, sind keine über die im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ in Kap. 8 aufgeführten Überwachungsmaßnahmen erforderlich. [11]

6.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ werden ausschließlich Flächen überplant, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VIII / 73 bereits als Gewerbegebietsflächen oder Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind. Diese Flächen werden noch nicht gemäß den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan genutzt. Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Umweltprüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 nur die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet, die sich aus den Änderungen gegenüber den Festsetzungen des gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ keine neuen bzw. zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten sind. Aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ein Überschuss von 12.788 Biotopwertpunkten, so dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht.

Für das Schutzgut Boden, das Schutzgut Wasser, das Schutzgut Luft und Klima und das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 keine (zusätzlichen) Auswirkungen.

---

[11] Vgl. Büro Sollmann Landschafts- und Freiraumplanung: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/73 „Langes Feld“ – Umweltbericht (als Anlage zur Begründung), Schauenburg, Nov. 2011

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden als gering bewertet und führen zu keinen wesentlichen Veränderungen der Auswirkungen der Gesamtplanung auf das Landschaftsbild.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch ergeben sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 keine erheblichen Auswirkungen.

Zudem ergeben sich keine kumulierenden Wechselwirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen könnten.

Insgesamt kommt es durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ damit zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt(schutzgüter).

Textliche Festsetzungen

Allgemeines

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VIII/73 "Langes Feld" vom 14.07.2012 wird in den von dieser 1. Änderung des Bebauungsplans überlagerten Teilbereichen entsprechend geändert.

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i. V. m. der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO

1.1. Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO (GE)

1.1.1 In den Gewerbegebieten - Teilflächen GE 5 und GE 6 - sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

1.1.2 In den Gewerbegebieten - Teilflächen GE 5 und GE 6 - sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.1.3 In der Teilfläche GE 5 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.1.4 Ausschluss und ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO

In den Gewerbegebieten - Teilflächen GE 5 und GE 6 - sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

Einzelhandel ist gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in den Gewerbegebieten - Teilflächen GE 5 und GE 6 - nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von max. 10 %, insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb, 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.

Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in den Gewerbegebieten - Teilflächen GE 5 und GE 6 - allgemein nicht zulässig. Dies gilt nicht für innerbetriebliche Logistikfunktionen und -flächen von Gewerbebetrieben, sofern sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und der Betriebsfläche des Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebes untergeordnet sind.

1.1.5 Bedingte und befristete Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

In den innerhalb der Wasserschutzzone III liegenden Gewerbegebieten - Teilflächen GE 5 und GE 6 - sind folgende Gewerbebetriebe und Nutzungen nicht zulässig, solange die Wasserschutzzonenverordnung für das Wasserschutzgebiet "Neue Mühle/Tränkeweg" im Bereich der Schutzzone III in Kraft ist.

- Gewerbebetriebe, in welchen mit Wasser gefährdenden Stoffen im Sinne des § 62 Wasserhaushaltsgesetz zum unmittelbaren Betriebszweck umgegangen wird.
- Betriebe zur Entsorgung (Verwertung und Beseitigung), Lagerung, Behandlung sowie zum Umschlagen von Abfällen, Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch, soweit die Stoffe Wasser gefährdend sind.
- Betriebe zur Lagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrott, Autowracks und Altreifen.

1.2. Industriegebiete gem. § 9 BauNVO (GI)

1.2.1 Im Industriegebiet - Teilfläche GI 3 - sind folgende Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

1.2.2 Im Industriegebiet - Teilfläche GI 3 - sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.3 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO

Im Industriegebiet - Teilfläche GI 3 - sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

Einzelhandel ist gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in dem Industriegebiet - Teilfläche GI 3 - nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von max. 10 %, insgesamt aber nicht mehr als 200 m² pro Betrieb, 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.

Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in dem Industriegebiet - Teilfläche GI 3 - allgemein nicht zulässig. Dies gilt nicht für innerbetriebliche Logistikfunktionen und -flächen von Gewerbebetrieben, sofern sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und der Betriebsfläche des Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb untergeordnet sind.

1.3. Gliederung der Gewerbe- und Industrieflächen nach Abstandsklassen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit ist von allen emittierenden Betrieben nachzuweisen.

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.

1.3.1 Teilfläche GI 3:

Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis IV (lfd. Nr. 1 bis 80) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Entsprechend dem Leitfaden der KAS 18, 2. überarbeitete Fassung (November 2010), sind Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotential bei denen die Stoffe

- der Klasse IV (Abstandsempfehlung 1500m)
  Phosgen, Acrolein, Chlorwasserstoff und Chlor und
- der Klasse III (Abstandsempfehlung 900m)
  Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd(>90%), Blausäure, HCN
- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500m)
  Oleum 65% (Schwefeltrioxid), Brom, Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle überschreiten, unzulässig. Das gilt auch für weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882), die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften mit einem der oben genannten Leitstoffe vergleichbar sind.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Entsprechend können Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotential entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 - Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1" von November 2010, bei denen die Stoffe

- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500m)
  Oleum 65% (Schwefeltrioxid), Brom, Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle der Spalte IV überschreiten, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung die ausreichende Sicherheit in der Wohnnachbarschaft sowie in sonstigen schutzwürdigen Gebieten i.S.d. § 50 BImSchG nachgewiesen ist. Das gilt auch für weitere Stoffe des Anhangs I der Störfallverordnung, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften mit einem der oben genannten Leitstoffe vergleichbar sind.

1.3.2 Teilflächen GE 5:

Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis IV (lfd. Nr. 1 bis 80) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.3.3 Teilflächen GE 6:

Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis V (lfd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

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

2.1. Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Ausnahmen gem. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der mit GE 5 und GE 6 gekennzeichneten Gewerbegebiete sowie innerhalb der mit GI 3 gekennzeichneten Industriegebietsfläche die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie Schornsteine, Aufzugschächte und Technikzentralen etc. um maximal 5 m überschritten werden darf. Dies gilt nicht für Werbeanlagen (vgl. Teil B Nr. 1).

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

3.1. Überschreitung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Windfang o.ä.) die Baugrenzen um maximal 3 m überschreiten dürfen.

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für Gebäude im Bereich der Gewerbegebietsflächen (GE 5 und GE 6) sowie der Industriegebietsfläche (GI 3) festgesetzt, dass mindestens 60 % der Dachflächen flächenhaft zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. 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: mind. 5 cm).

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

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind für die Ableitung der Niederschlagswässer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten KASSELWASSER zu belasten.

7. Solarenergienutzung auf Dachflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB wird für Gebäude im Bereich der Gewerbegebietsflächen (GE 5 und GE 6) sowie der Industriegebietsfläche (GI 3) festgesetzt, dass auf mindestens der Hälfte der neu entstehenden Dachflächen baulich dafür geeigneter Gebäude Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu installieren sind.

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden erforderlich, die in der Lärmschutzzone A liegen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die in der Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen.

Lärmschutzzone	**Bau-Schalldämm-Maße für** Büroräume[1] u. ä
	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB
A	35

1 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

Im Gewerbegebiet – Teilfläche GE 6 – sind für Schlafräume, die hier als Bestandteil von Betriebswohnungen ausnahmsweise zulässig sind, schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

9. Lichtimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten und störender optischer Fernwirkung der baulichen Anlagen sind Fassadenbeleuchtungen an den nördlichen und östlichen Außenrändern der Teilfläche 2 nicht zulässig.

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Werbeanlagen

Als Werbeanlagen gelten die in § 10 Abs. 1 HBO aufgeführten Werbeanlagen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen im Bereich der Gewerbegebietsflächen (GE 5 und GE 6) sowie der Industriegebietsfläche (GI 3) dürfen die jeweils zulässige Oberkante der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Die unter Pkt. 2.1 festgesetzte zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlage gilt nicht für Werbeanlagen.

2. Stellplätze

Die Stellplätze auf den Grundstücksflächen sind wie folgt zu gestalten:

- Bei der Herstellung sind für die Aufstellflächen wasserdurchlässige, begrünte Befestigungsarten (Schotter oder Pflasterrasen o.ä.) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. (Hinweis: Die Versickerung von Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Flächen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde. Rechtsgrundlage ist insbesondere § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

- Ebenerdige, nichtunterkellerte Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind seitlich mit einem mindestens 1,50 m breiten Pflanzstreifen intensiv und dauerhaft zu begrünen.

- Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000 m² Fläche und mehreren parallelen Fahrbahnen sind zusätzlich durch Gehölzpflanzungen (Mindestbreite 1,5 m) zwischen den Stellplatzstreifen, die verschiedenen Fahrbahnen zugeordnet sind, zu unterteilen.

- Je angefangene 6 Stellplätze ist zwischen diesen ein stadtklimafester, orts- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

2.1. Bedingte und befristete Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die unter 2. getroffenen Festsetzungen zur Herstellung der Aufstellflächen der Stellplätze mit wasserdurchlässigen, begrünten Befestigungsarten (Schotter- oder Pflasterrasen) sind im Bereich der Wasserschutzzone III (Teilflächen GE 5 und GE 6) solange unzulässig, bis die Wasserschutzzonenverordnung für das Wasserschutzgebiet "Neue Mühle/Tränkeweg" im Bereich der Schutzzone III außer Kraft ist.

Solange die Wasserschutzzonenverordnung für das Wasserschutzgebiet "Neue Mühle/Tränkeweg" im Bereich der Schutzzone III in Kraft ist, sind in dem o.g. Bereich die Aufstellflächen der Stellplätze wasserdicht zu befestigen und an die städtische Kanalisation anzuschließen. Eine Befestigung der Aufstellflächen wie außerhalb der Wasserschutzzone III ist alternativ möglich, wenn aufgrund der konkret vorgesehenen Nutzung der Stellplätze und der örtlichen Bodenverhältnisse vorab fachbehördlich festgestellt wurde, dass auch bei einer wasserdurchlässigen Befestigung keine Grundwasserverunreinigung zu erwarten ist. Für die fachbehördliche Feststellung sind der zuständigen Wasserbehörde vorab entsprechende Nachweise über die Nutzung und die örtlichen Bodenverhältnisse zur Entscheidung vorzulegen.

3. Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Davon ausgenommen sind notwendige Grundstückszufahrten.

Lagerflächen innerhalb der GE- und GI-Flächen sind mit einem Baum pro 1.000 m² Fläche zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme standortgerechter Arten zu verwenden (s. unten aufgeführte Rahmen-Artenlisten).

TEIL C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Artenschutz

Es gelten die artenschutzrechtlichen Verbote gem. §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen ist vor Beginn der Bauarbeiten die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren, die die artenschutzrechtliche Prüfung veranlasst und ggf. notwendige, geeignete Vermeidungsmaßnahmen festlegt.

2. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

3. Bodendenkmalschutz § 9 (6) BauGB i. V. m. § 20 Denkmalschutzgesetz

Nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§20 (3) HDSchG).

4. Brandschutz

1 Anforderungen bezüglich des Brandschutzes aus den einschlägigen Bauvorschriften (wie Muster-Richtlinie über den baulichen Brandschutz in Industriebauten) und der Feuerwehr sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

2. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrzufahrt).

3. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei gehalten werden.

4. 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.

5. Um jederzeit die Durchfahrt von Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen zu ermöglichen, sind die Raumprofile der Straßen und Aufstellflächen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei zu halten.

6. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m sicher zu stellen.

5. Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich im Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor allen bodeneingreifenden Maßnahmen ist eine systematische Kampfmittelsondierung vorzunehmen.

Die allgemeinen Bestimmungen für Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten (Kontakt: Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151/12-6501, www.rpdarmstadt.hessen.de).

6. 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.

7. Artenlisten für Begrünungsmaßnahmen

Acer campestre (Feldahorn)

Aesculus x carnea “Briotii” (rotblühende Kastanie)

Celtis australis (Zürgelbaum)

Eucommia ulmoides (Gummi-Ulme)

Euodia hupehensis (samtartige Stinkesche)

Ginkgo biloba “Princeton Sentry” (Gingko)

Koelreuteria paniculata (Blasenbaum)

Liquidambar styraciflua “Worpesdon” (amerikanischer Amberbaum)

Paulownia tomentosa (Blauglockenbaum)

Phellodendron amurense (Amur-Korkbaum)

Quercus ilex (Steineiche)

Robinia “Casque Rouge” (rosarote Akazie)

Sophora japonica (japanischer Schnurbaum)

Tilia henryana (Henrys Linde)

Toona sinensis (chinesischer Surenbaum)

Ulmus “Sapporo Autumn Gold” (Ulme, resistente Art)

8. Wasserschutzgebiet / Umgang mit Regenwasser in Wasserschutzzone III

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise innerhalb der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes „Neue Mühle / Tränkeweg“.

Auf den Flächen innerhalb der Schutzzone III sind die entsprechenden Vorgaben und Auflagen der Wasserschutz-Verordnung zu beachten.

Auf den Flächen, die innerhalb der im Plan in nachrichtlicher Übernahme dargestellten Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Neue Mühle / Tränkeweg liegen, ist eine Versickerung von Regenwasser nicht zulässig.

9. „Kunstwerk 7000 Eichen“

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

Kassel

documenta Stadt

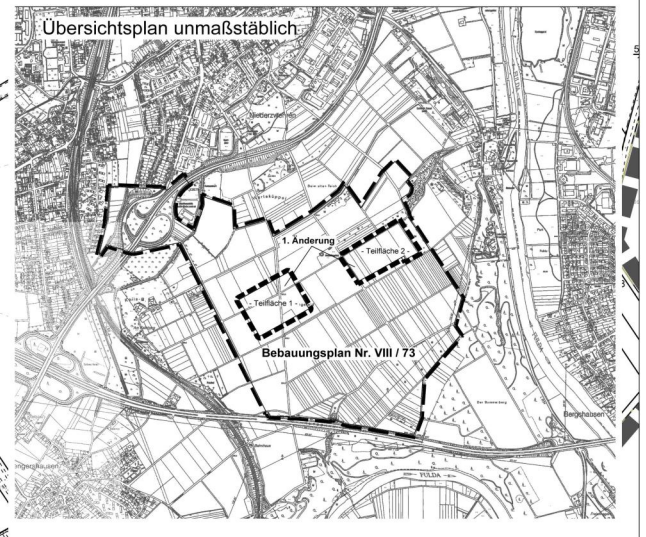
Bebauungsplan **Nr. VIII / 73**

"Langes Feld" - 1. Änderung -

-Entwurf-

Anlage 4

Übersichtsplan unmaßstäblich



Maßstab: unmaßstäblich
Datum: 15.10.2018

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0

I. Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §8 und 9 BauNVO)

GE 5+6 — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GI 3 — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16-21a BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

OK 210 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß

OK 207,5m - 214m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über Normalhöhennull (NHN) als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§22,23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Nachrichtliche Übernahmen

(§9 Abs.6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

WSZ III — Wasserschutzzone III

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

G/F/L — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten KASSELWASSER

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

A — Lärmschutzzone A (siehe Textl. Festsetzung Nr. 8)

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII/73 (§9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. VIII/73

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

5 — Bemaßung von Abständen in Metern

102/20 — Flurstücksgrenzen und -nummern

Weg — bestehende Wege

vorh. Böschungen

197 — Höhenlinien

Vorlage Nr. 101.18.1096

30. Oktober 2018

Einleitung eines Wegeeinziehungsverfahrens nach § 6 des Hessischen Straßengesetzes für eine öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Brüder-Grimm-Straße, Gemarkung Niederzwehren, Flur 20, Flurstücke 224/1, 222/23 tlw. und 227/26 tlw.

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Einziehung der in dem beigefügten Lageplan schraffiert dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Brüder-Grimm-Straße, Gemarkung Niederzwehren, Flur 20, Flurstücke 224/1, 222/23 tlw. und 227/26 tlw. für jeglichen Verkehr wird zugestimmt. Ein Verkehrsbedürfnis besteht für diese Fläche nicht mehr.
Das Wegeeinziehungsverfahren nach den Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes in der Fassung vom 08.06.2003 ist einzuleiten."

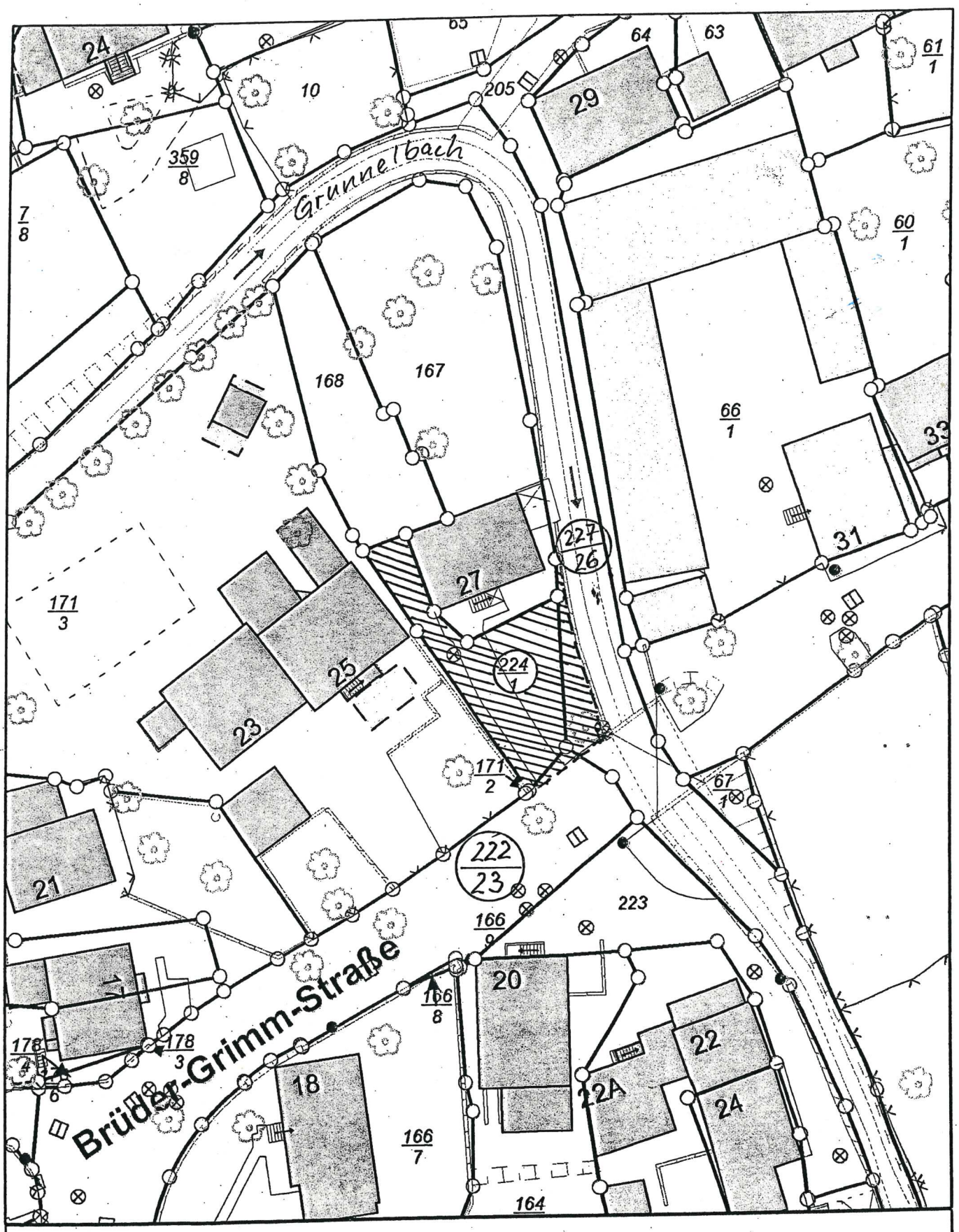
Begründung:

Es ist beabsichtigt, die im beigefügten Lageplan schraffiert dargestellte öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Brüder-Grimm-Straße, Gemarkung Niederzwehren, Flur 20, Flurstücke 224/1, 222/23 tlw. und 227/26 tlw. gemäß § 6 Hessisches Straßengesetz für jeglichen Verkehr einzuziehen und zu veräußern. Ein Verkehrsbedürfnis für diese Fläche besteht nicht mehr.

Die Stellungnahmen der Fachämter, der städtischen Eigenbetriebe, der Versorgungsträger und der Polizei liegen vor. Es wurden keine grundsätzlichen Einwände erhoben.

Die Bau- und Planungskommission hat der geplanten Wegeeinziehung in ihrer Sitzung am 29.08.2018 zugestimmt. Der Ortsbeirat Niederzwehren hat die beabsichtigte Wegeeinziehung in seiner Sitzung am 18.09.2018 behandelt und dieser zugestimmt; der Magistrat am 22.10.2018.

Christian Geselle
Oberbürgermeister



Kassel documenta Stadt

Bearbeitung: [redacted]

Maßstab: 1:500

Druckdatum: 26.06.2018

N

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

12. September 2018

Stadtverordneter Andreas Ernst

Vorlage Nr. 101.18.1049

Fahrradstraße Goethestraße

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

> Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich für die Ausweisung der Goethestraße vom Rudolphsplatz bis zur Freiherr-vom-Stein-Straße als Fahrradstraße aus. Die Umsetzung soll im Rahmen des Radverkehrskonzeptes erfolgen.

Begründung:
Die Ausweisung von Fahrradstraßen ist ein wichtiger Baustein, um das Ziel einer Erhöhung des Radverkehrsanteils in Kassel zu erreichen. Deshalb ist dieser inhaltliche Punkt als Maßnahme B 4 im Verkehrsentwicklungsplan 2030 für die Stadt Kassel enthalten. Die Goethestraße wird als wichtige innerstädtische Radverbindung in Ost-West-Richtung von vielen Radler*innen genutzt. Ihre Ausweisung als Fahrradstraße bietet sich deshalb an.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Eva Koch

Dr. Günther Schnell
Fraktionsvorsitzender SPD

Dieter Beig
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Andreas Ernst
Stadtverordneter

12. September 2018

Stadtverordneter Andreas Ernst

Vorlage Nr. 101.18.1050

Vorstellung Konzept Raddirektrouten

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, das im Auftrag des Zweckverbandes Raum Kassel erstellte Konzept für Raddirektverbindungen vom Umland in die Stadt Kassel nach der Vorstellung in der Gremien des Zweckverbandes in einer Sitzung des Ausschusses vorstellen zu lassen. Besonderes Augenmerk soll dabei auf der Präsentation der vorgeschlagenen Routenführung im Kasseler Stadtgebiet liegen.

Begründung:
erfolgt mündlich

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Eva Koch

Dr. Günther Schnell
Fraktionsvorsitzender SPD

Dieter Beig
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Andreas Ernst
Stadtverordneter

FRAKTION KASSEL SPD

BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN

12. September 2018

Stadtverordneter Andreas Ernst

Vorlage Nr. 101.18.1051

Einführung von Tempo 30 nachts vorbereiten

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, geeignete Straßenabschnitte zur möglichen Einführung von Tempo 30 nachts in Kassel zu evaluieren sowie Randbedingungen und Einflussfaktoren zu ermitteln und für diese Straßenabschnitte zu konkretisieren. Ziel soll es sein, die behördliche Anordnung von Tempo 30 durch Aufnahme in den Maßnahmenkatalog in den Lärmaktionsplan vorzubereiten und inhaltlich zu begründen.

Begründung:
Mit der Vorstellung der Ergebnisse aus anderen Städten, die Tempo 30 nachts eingeführt haben, wurde aufgezeigt, dass der Lärm messbar gemindert und damit die Gesundheit der Anwohnerinnen und Anwohner geschützt werden kann. Die Anwohnerinnen und Anwohner haben bei Befragungen bestätigt, dass die Minderung deutlich wahrnehmbar ist. Aus Sicht des Umweltamtes sind keine erneuten Messungen in Kassel erforderlich, um den Nachweis über die Wirksamkeit zu führen. Als Grundlage einer straßenverkehrsbehördlichen Anordnung sind jedoch die Immissionswerte an hoch belasteten Straßenabschnitten in Kassel rechnerisch nachzuweisen. Weitere Aspekte wie Auswirkungen auf die Ampelschaltungen, mögliche Schleichwege, die Einbindung des ÖPNV etc. sind ebenfalls zu beachten. Mit dieser inhaltlichen Bearbeitung soll die Aufnahme von Tempo 30 nachts in den Lärmaktionsplan vorbereitet werden.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Eva Koch

Dr. Günther Schnell
Fraktionsvorsitzender SPD

Dieter Beig
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Andreas Ernst
Stadtverordneter

Kassel documenta Stadt

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

KASSELER LINKE

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 1266
Telefax 0561 787 7130
fraktion@Kasseler-Linke.de

Vorlage Nr. 101.18.1108

8. November 2018

Vorstellung des Radentscheids Kassel

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr im Dezember wird der Radentscheid Kassel vorgestellt. Dazu werden VertreterInnen der Initiative eingeladen.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Violetta Bock

gez. Lutz Getzschmann
Fraktionsvorsitzender