Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der nach § 63 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB sowie aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dieses Dokument enthält alle Anregungen aus den Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1 Vorbemerkung ... 4

2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit ... 5

3 Behandlung der Stellungnahmen der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) ... 6

3.1 001 Anwohner/Nachbar außerhalb des Plangebiets (Hardenbergstraße) ... 6
3.2 002 Eigentümerin und 16 weitere Eigentümer/Eigentümerinnen und Anwohner/Anwohnerinnen außerhalb des Plangebiets (Hardenbergstraße) ... 7
3.3 003 Eigentümer/Eigentümerinnen außerhalb des Plangebiets (Hardenbergstraße) ... 11
3.4 004 Gruppe von Eigentümer/-innen, Anwohnern/Anwohnerinnen außerhalb des Plangebiets (8 Personen) (Hardenbergstraße) ... 13
3.5 005 Anwohner innerhalb des Plangebiets (Uhlandstraße) ... 18

4 Behandlung der Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB ... 24

4.1 Städtische Werke Netz + Service GmbH ... 26
4.2 Kasseler Verkehrs-Gesellschaft ... 27
4.3 Zweckverband Raum Kassel ... 27
4.4 Regierungspräsidium Kassel ... 27
4.5 Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde ... 32
4.6 Untere Naturschutzbehörde ... 32
4.7 Deutsche Telekom Technik GmbH ... 33
4.8 Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG ... 35
4.9 Wirtschaftsförderung Region Kassel ... 35
4.10 Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg ... 35
4.11 Gesundheitsamt – Hygienische Dienste ... 36
4.12 Geoinformation ... 36
4.13 Feuerwehr / Vorbeugender Brand- und Umweltschutz ... 36
4.14 Schulverwaltungsamt ... 38
4.15 Umwelt- und Gartenamt ... 39
4.16 Bauaufsicht ... 42
4.17 Frauenbüro ... 44
4.18 KASSELWASSER ... 44
4.19 Jugendamt ... 45
4.20 Liegenschaftsamt ... 48
4.21 Straßenverkehrs- und Tiefbauamt ... 50
4.22 Landschaftsplanung ... 59

4.23 Untere Denkmalschutzbehörde....61
4.24 Verwaltungs-, Erschließungs- und Beitragsangelegenheiten....62

1 Vorbemerkung

Die Inhalte der eingegangenen einzelnen Stellungnahmen sind in der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung in der linken Text-Spalte ("Inhalt Stellungnahme") zusammenfassend dargestellt, die Bewertung und Abwägung der Anregungen und Hinweise sind in der rechten Text-Spalte der Tabelle dargelegt ("Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Abwägungs-/Beschlussvorschlag").

2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Nach dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung am 19.06.2017 hat der Entwurf des Bebauungsplans **gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB** nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kassel (1. Jahrgang / 23. Juni 2017 / Nr. 028) öffentlich ausgelegen vom 03.07.2017 bis einschließlich 11.08.2017. Innerhalb dieses Zeitraums sind Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen, die als Anwohnende oder Eigentümer/Eigentümerinnen Anregungen und Hinweise vorgebracht haben.
Die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahmen bezogen sich auf die im Plangebiet und dessen Umgebung bereits bestehende Verkehrssituation mit einem als mangelhaft empfundenen Verkehrsfluss, insbesondere zu bestimmten Tageszeiten (Berufsverkehr, Hol- und Bringzeiten des Schülerverkehrs der Albert-Schweitzer-Schule) sowie einem ebenfalls als mangelhaft empfundenen Angebot an Stellplätzen im öffentlichen Raum. Auch wurden Befürchtungen geäußert, dass sich die verkehrliche Situation durch die beabsichtigte Planung künftig negativ verändern könnte (u. a. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund der geplanten Nutzungen und durch Wegfall vorhandener Stellplätze im öffentlichen Raum sowie durch zusätzliche Park-Such-Verkehre). In diesem Zusammenhang wurde vorgeschlagen, ein großflächigeres/über das Plangebiet hinausreichendes, gegebenenfalls auf den Stadtteil bezogenes Verkehrskonzept zu erstellen und Lösungen für das Stellplatzangebot in der Umgebung des Plangebiets zu entwickeln. Auch wurde angeregt, die im Bebauungsplan festgesetzte Möglichkeit einer Reduzierung der Anzahl bzw. des Nachweises notwendiger Stellplätze in Abweichung von der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Kassel zu überdenken und es wurde angezweifelt, dass die künftigen Bewohner andere Verkehrsmittel als den motorisierten Individualverkehr benutzen. Des Weiteren wurden Hinweise und Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die umgebenden Nutzungen und Straßen für den Zeitraum der Bauphase der Gebäude und Erschließungsanlagen im Plangebiet vorgebracht.
Weitere Hinweise und Anregungen wurden vorgebracht:
- zu den geplanten Gebäudehöhen und der Erfordernis, diese am umgebenden Gebäudebestand zu orientieren und die topografischen Gegebenheiten zu beachten,
- zu geplanten Freiflächennutzungen bzw. in der Planung noch zu berücksichtigenden Grün-, Freizeit- und Spielflächen,
- zur Lage der Zu- und Ausfahrten von Sammelstellplatzanlagen sowie zur
- vorhandenen klimatischen sowie Belichtungs- und Belüftungs-Situation und zu befürchteten Auswirkungen der Planung auf dieses Parameter.

2. Nach der Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans hat der geänderte Entwurf **gem. § 4a Abs. 3 erneut verkürzt öffentlich ausgelegen** in der Zeit vom 16.10.2017 bis einschließlich 27.10.2017 (bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel, 1. Jahrgang / 6. Oktober 2017 / Nr. 044). Im Rahmen dieser erneuten Offenlegung des geänderten Entwurfs sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

3 Behandlung der Stellungnahmen der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung)

Erläuterung zum Index / namentliche Zuordnung:
In der Index-Zeile sind die Verfasserinnen und Verfasser der jeweils eingereichten Stellungnahmen (z. B. Einzelstellungnahmen oder gemeinsame Stellungnahmen) mit einer internen Index-Ziffer gekennzeichnet (z. B. 001), hierüber ist eine namentliche Zuordnung möglich. Aus Datenschutzgründen werden die Verfasserinnen und Verfasser nicht namentlich genannt.

Index	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Abwägungs-/Beschlussvorschlag

3.1	001 Anwohner/Nachbar außerhalb des Plangebiets (Hardenbergstraße)	
vom 23.07.2017	Als Anwohner und Nachbar der zukünftigen Bewohner des Martini-Viertels möchte ich neben der grundsätzlich positiven Einstellung zur Verbesserung der Wohnsituation im Zentrum von Kassel Bedenken zum Umgang mit der Parksituation äußern und um Ihre Stellungnahme bitten. Zum einen sind ja wohl zwei Zugänge zur Parkgarage von der Hardenbergstraße aus geplant; hierdurch würden einige Parkplätze (ersatzlos?) wegfallen. Die entstehenden Parkgaragenparkplätze sind wohl den Parkplatzinhabern vorbehalten und nicht (gegen Gebühr?) der Allgemeinheit zugänglich. Für den aus praktischen Erwägungen (Einkauf, kurze Wege…) anzunehmenden Fall einer häufigen Nutzung der vorhandenen schon zahlenmäßig reduzierten Parkplätze durch die neuen Bewohner wird die Parkplatzsituation weiter verschärft. Man braucht keine große Phantasie, um sich vorzustellen, dass der Parkplatzbedarf, wie er momentan besteht, durch das reduzierte Angebot nicht mehr zu decken sein wird. Die Folgen sind absehbar: Suchverkehr, Parken in anderen Stadtteilen, also Verlagerung des – jetzt durch Planung vermeidbaren ? – Problems. Eine Argumentation durch Hinweis auf ggf. vorhandene Stellplatzsatzungen würde da leider nicht weiterhelfen;	Der Hinweis zur positiv eingeschätzten Verbesserung der Wohnsituation wird zur Kenntnis genommen. Für die gemäß städtebaulichem Konzept geplanten und im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Garagengeschosse im Bereich Hardenbergstraße (Baugebiet WA 2) sind zwei Zufahrten von der Hardenbergstraße aus vorgesehen. Hierfür entfallen bei Umsetzung der Planung einzelne Stellplätze (voraussichtlich 4) im öffentlichen Straßenraum im Bereich dieser beiden Zufahrten, die an anderer Stelle kompensiert werden können, wie z. B. im Bereich der im Zuge der Erschließung des ehemaligen Brauereigeländes vorgesehenen Anlage eines Gehwegs südlich der Emmerichstraße und Entfall der in der Fahrbahn dort gegenwärtig vorhandenen Bauminseln sowie durch Entfall der in der Fahrbahn dort gegenwärtig vorhandenen Bauminseln. Zusätzlich sind im Bebauungsplan Flächen für Carsharing-Stellplätze im Plangebiet festgesetzt, die ein öffentliches Stellplatzangebot darstellen. Die innerhalb der Baugebiete bzw. in den geplanten Garagengeschossen neu entstehenden Pkw-Stellplätze sind private Stellplätze. Eine Nutzungs- oder Anmietungsmöglichkeit dieser Stellplätze durch Bewohner außerhalb des Plangebiets liegt in der Entscheidung der künftigen Gebäudeeigentümer und entzieht sich der Regelungsinhalte eines Bebauungsplans. Die bestehende Parkplatzsituation resultiert vorwiegend aus dem Mangel an privaten Stellplätzen für den ruhenden Verkehr auf den vorwiegend ohne oder nur mit geringem Stellplatzangebot in der Gründerzeit und teilweise in der Nachkriegszeit bebauten oder wiederbebauten Grundstücken der Umgebung des Plangebiets und der Bestandsbebauung im Plangebiet selbst. Dem entsprechend besteht ein hoher Parkdruck im öffentlichen Straßenraum, der durch den ruhenden Verkehr in Form von Längsparkplätzen als Anliegerparken sehr stark dominiert wird. Das zu entwickelnde Gebiet kann und soll keinen Ausgleich für diesen vorhandenen Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten schaffen. Der Stellplatznachweis wird im Plangebiet auf einen angemessenen Bedarf für die geplanten Nutzungen festgesetzt und ist entsprechend auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Eine Verschärfung oder Verschlechterung der Parkraumsituation in der Umgebung des Plangebiets durch die beabsichtigte Planung ist daher nicht erkennbar. Grundsätzlich ist für den gesamten Stadtteil Vorderer Westen die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes geplant, das auf der Grundlage einer Analyse der vorhandenen Situati-

	auch ist grundsätzlich die PKW-Nutzung allgemein mehr als suboptimal; aber auch diese Erkenntnis nützt nichts, wenn der politische Wille zur Entwicklung von funktionierenden PKW-Alternativen eher rudimentär ist. Ich bitte Sie also um eine klare Ansage, wie Sie mit dieser jetzt erkennbar auf uns zukommenden Verschlechterung praktisch umzugehen gedenken. Bitte versetzen Sie sich kurz in unsere Lage und teilen uns mit, worauf wir uns einzustellen haben.	on Maßnahmen zur Verbesserung enthalten wird. Dies bedarf einer quartiersübergreifenden großräumigeren Betrachtung, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausreicht und daher nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans ist. Zur verträglichen Regelung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Schaffung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie Carsharing-Stellplätzen vorgesehen, die für die Lage des Quartiers und die geplanten Nutzungen angemessen sind. Das Plangebiet weist eine zentrale Lage mit erweiterten Verkehrsangeboten, insbesondere eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV auf, zudem sind eine Vielzahl an Einrichtungen zur Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des periodischen und aperiodischen Bedarfs in unmittelbarer Nähe im Stadtteil Vorderer Westen und im Stadtteil Mitte vorhanden, ebenso wie soziale und kulturelle sowie Bildungs- Infrastruktur. Die täglichen Wege und Verkehre können vom Plangebiet aus sehr gut mit den Verkehrsarten des Umweltverbundes erfolgen („ecomobility“). **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.**

3.2	**002 Eigentümerin und 16 weitere Eigentümer/Eigentümerinnen und Anwohner/Anwohnerinnen außerhalb des Plangebiets (Hardenbergstraße)**	
vom 01.08.2017	Grundsätzlich sehe ich das MQ Projekt mit den vorgesehenen Nutzungen sehr positiv. Auch das bauliche Konzept gefällt mir, bis auf die sehr hohe Verdichtung (siehe Begründung S. 65), sehr gut. In meinem Schreiben vom 13.09.2016 hatte ich um eine Ansicht gebeten, in der die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Vergleich mit den bestehenden Gebäudehöhen, in unserem Fall der Hardenbergstraße 2, dargestellt werden. Leider wurde diese Ansicht nicht erstellt. Von Herrn Linker wurde mir aber mitgeteilt, dass die geplanten maximalen Gebäudehöhen unter denen des Gebäudes der Hardenbergstraße 2 bleiben. Das begrüße ich sehr.	Die Hinweise zum geplanten Projekt werden zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme angesprochene schematische Ansicht mit einem Vergleich der gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich Hardenbergstraße maximal zulässigen Gebäudehöhen mit den bestehenden Gebäudehöhen östlich der Hardenbergstraße wurde in der in der Stellungnahme genannten Sitzung der Ortsbeiräte Vorderer Westen und Mitte vorgestellt. Hinsichtlich der vorhandenen umgebenden Bebauung des Plangebiets ist festzustellen, dass unterschiedliche Trauf- und Gebäudehöhen vorhanden sind. Das Gebäude Hardenbergstraße 2 hat eine Traufhöhe von ca. 17,60, so dass sich eine Gebäudehöhe einschließlich des oberhalb des Traufbereichs liegenden Mansarddaches von über 20,0 m ergibt. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 parallel zur Hardenbergstraße betragen zwischen 18,00 m und 19,50 m. Die als maximale Wandhöhen festgesetzten Traufhöhen in diesem Bereich liegen zwischen 15,30 m und 16,20 m. Insofern ist eine Anpassung der künftigen Gebäude hinsichtlich Gebäudehöhen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.**
	Probleme sehe ich im verkehrlichen Bereich inklusive der Parkplätze. Gegenüber der Hardenbergstraße 2 und 4 ist eine Quartiersgarage geplant. In 2 Parkdecks sind hier, laut Begründung, 56 Stellplätze vorgesehen, die über die Hardenbergstraße erschlossen werden sollen. Die	Durch die geplanten Nutzungen im Bereich der Hardenbergstraße (allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3) sind gemäß der Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens durch Umnutzung des Brauereigeländes ca. 104 Kfz in 24 Stunden durch die Wohnnutzung und ca. 15 Kfz in 24 Stunden durch gewerbliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Dies führt - auch in einem vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet nach § 4 Abs. 1 BauNVO - weder zu einer verkehrlichen Situation, die in einem allgemeinen Wohngebiet so nicht erwartet werden kann oder unzumutbar wäre. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich in

	Hardenbergstraße ist eine enge Straße, in der der Begegnungsverkehr zurzeit noch funktioniert. Durch das Verkehrsaufkommen der zusätzlichen Stellplätze und mind. 100 Fahrten/Tag (siehe: LK Argus) sehe ich das weitere Funktionieren der Straße als problematisch an. Schon jetzt gibt es in bestimmten Situationen (nicht nur nach Schulschluss der Albert Schweitzer Schule!) Rückstaus auf die Kölnische Straße. Der zusätzliche Verkehr von min. 100 PKW erfolgt ja nicht auf den Tag verteilt, sondern überwiegend zu den Spitzenzeiten. In der Begründung steht lediglich "dass davon ausgegangen wird, dass die neue Nutzung die vorhandenen Erschließungsstraßen gegenüber der bisherigen Situation nicht erheblich mehr oder über Gebühr belasten wird ... " Das hört sich für mich sehr vage an, wie wurde das in dem Gutachten der LK-Argus betrachtet? Gibt es hierzu Erfahrungen und Lösungen? Eine Einbahnstraßenregelung sehe ich nicht als Lösung, weil das den Parksuchverkehr nur noch verstärken würde. (Immissionen!) Für die Bewohner/innen der Hardenbergstraße wäre es eine Erleichterung, wenn wenigstens nur eine der zwei geplanten Ein- und Ausfahrten von der Hardenbergstraße aus organisiert wird und die zweite Ein- und Ausfahrt vom Innenbereich des MQ geregelt wird. Deswegen bitte ich, wenigstens eine der beiden Parkebenen der Quartiersgarage vom Innenquartier aus zu erschließen. Durch mehr Verkehr (auch Parksuchverkehr) entstehen in der Hardenbergstraße Lärm und Immissionsbelastungen, die sich negativ auf die bisherige Wohnqualität und Gesundheit auswirken. Wie in dem "Kap. 4.5.2 Klima/ Lufthygiene beschrieben, finden hier schon jetzt Erwärmungen und ein geringer Luftaustausch statt. Das kann ich nur bestätigen, denn gerade im Winter stinkt es nach Abgasen und Hausbrand. Wurden die, aus o.g Gründen, zunehmenden Verkehrs- und Immissionsbelastungen in den Gutachten schon berücksichtigt und	allen Baugebieten zulässig. Insofern gehört das Abstellen und Einparken von Kraftfahrzeugen und das damit einhergehende Verkehrsaufkommen in Wohngebieten zu einer „Alltagserscheinung“, wenn sie durch die zur Deckung des Stellplatzbedarfs notwendigen Anlagen verursacht werden. Die geschilderte Verkehrsproblematik, wie z. B. durch Hol- und Bringverkehre im Umfeld der Schule verursachte Behinderungen und Rückstaus, steht nicht zwingend mit dem Verkehrsaufkommen und somit nicht mit einer möglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die beabsichtigte Planung in Zusammenhang, sondern resultiert in der Regel aus einem Fehlverhalten beim Bringen oder Abholen der Schüler, wie z. B. durch kurzzeitiges Anhalten von Pkw im fließenden Verkehr, nicht korrekt abgestellte Pkw am Straßenrand oder im Bereich der Bushaltestellen und Lichtsignalanlagen. In der Abwägung wurde aufgrund des durch die Planung vergleichsweise geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens auch berücksichtigt, dass durch die aufgegebene Nutzung der Brauerei bisheriges durch diese Nutzung verursachtes gewerbliches Verkehrsaufkommen durch Liefer-, Mitarbeiter- und Besucherverkehre, komplett entfällt, so dass eine erhebliche Veränderung des bestehenden Verkehrsaufkommens durch die geplanten Nutzungen nicht gegeben ist. Hinsichtlich der durch das Verkehrsaufkommen und dem befürchteten Parksuchverkehr möglichen Lärm- und Geruchsimmissionen ist ebenfalls darauf zu verweisen, dass das Abstellen und Einparken von Kraftfahrzeugen und damit einhergehende Belästigungen in Wohngebieten zu einer „Alltagserscheinung“ gehört, wenn sie durch die zur Deckung des Stellplatzbedarfs notwendigen Anlagen verursacht werden (s. o.). Jedoch sollen vorhandene Nutzungen im Plangebiet selbst und auch in der Umgebung durch Lärm, Staub- und Schadstoff-Immissionen aufgrund der Umsetzung der Planung nicht über das von den Nachbarn hinzunehmende Maß beeinträchtigt werden. Solche – insbesondere gegenüber der bestehenden Situation – erheblichen Auswirkungen sind im Plangebiet und in der Umgebung und somit auch in der Hardenbergstraße durch die geplanten Nutzungen und Stellplatzanlagen aufgrund des abgeschätzten Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten. Insbesondere ist eine Steigerung der Parksuchverkehre durch die Umsetzung der Planung nicht oder nicht in erheblichem Maß zu erwarten, da für die geplanten Nutzungen Kfz-Abstellplätze auf den Baugrundstücken errichtet und nachgewiesen werden müssen. Gleichzeitig entfallen künftig mit Umsetzung der Planung aufgrund der Aufgabe der bisherigen Gewerbenutzung erhebliche, aus dem Betrieb des ehemaligen Gewerbes resultierende Lärm-, Staub- und Schadstoff-Immissionen im Plangebiet selbst und insbesondere in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten. Im Bebauungsplan wurden jedoch aufgrund der geplanten Bündelung der Stellplätze in Sammelstellplatzanlagen (Sockel- und Tiefgaragengeschosse) folgende Festsetzungen zum Lärmschutz zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen aufgrund der geplanten Zufahrten getroffen: Für die Neubebauung im Plangebiet ist im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis zu erbringen, dass die Lärmauswirkungen der geplanten Sammelgaragen- und Tiefgaragenzufahrten und -öffnungen die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten. Gegebenenfalls sind geeignete Schallminderungsmaßnahmen vorzusehen wie die Ausführung von Wänden mit innenseitiger schallabsorbierender Verkleidung, dämpfende Einlagen für Entwässerungsrinnen u. ä., um verstärkte Schallemissionen zu vermeiden. Es besteht auch keine Notwendigkeit, die an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße geplanten Zufahrten im Bereich des WA 2 (Hardenbergstraße) – wie in der Stellungnahme angeregt – in den künftigen

	wie wirken sie sich auf die Gesundheit der Anwohner/innen aus?	Blockinnenbereich zu verlegen (z. B. an die Westseite des WA 2, wofür eine Querung anderer künftiger Bauflächen (MI 2und MI 3 oder WA 3) erforderliche wäre). Das städtebauliche Konzept und die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche sehen eine Anordnung der Zufahrten an den Gebäudevorderseiten (den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten) vor, so dass – wie im umgebenden gründerzeitlichen Bestand ebenfalls gegeben – von den Erschließungsstraßen abgewandte bzw. dem Blockinnenbereich zugewandte Gebäudeseiten mit wohnungsbezogenen Freiräumen entwickelt werden können. Eine Bündelung von Zufahrten und Verkehren im Innenbereich des Blocks soll daher vermieden werden. Der Anregung, Zufahrten zu Parkgeschossen von der Hardenbergstraße in das Quartier hinein zu verlagern, wird daher nicht gefolgt. Die in der Stellungnahme beschriebene bestehende Situation in Hinblick auf Lufthygiene, Erwärmung und geringen Luftaustausch soll durch Umsetzung der Planung nicht verschlechtert, sondern grundsätzlich verbessert werden. Es sind unterschiedliche Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, wie Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen und ein Verbot fossiler Brennstoffe sowie von Holzbrennstoffen (Hausbrand), um im Bestand vorhandene Belastungen zu vermeiden und künftig zu mindern. Insbesondere trägt auch der Wegfall der gewerblichen Nutzung der Brauerei zu einer Verbesserung der Situation bei (Entfall von Schwerlastverkehr und weiterer gewerblicher Emissionen). **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans, die Anregungen werden nicht berücksichtigt / sind teilweise bereits in der Planung berücksichtigt.**
	Entlang der Hardenbergstraße sind neue Wohngebäude mit den entsprechenden Eingängen geplant. Nach Aussage des Planungsbüros sollen die neuen Anwohner/innen in der Quartiersgarage parken, was ich allerdings so nicht glaube. Wie sollen denn die Anwohner/innen angehalten werden, in die Garage zu fahren und nicht vor der Haustür zu parken, wenn gerade ein Parkplatz frei ist? Um Einkäufe ins Haus zu tragen, parken die Leute natürlich direkt vor dem Hauseingang, so dass hier für die bisherigen Anwohner/innen die Parkplätze nicht mehr zur Verfügung stehen. Zusätzlich fallen Parkplätze im Bereich Erschließung der Quartiersgarage weg. Die Parksituation wird sich erheblich verschärfen. Der Parksuchverkehr wird deutlich zunehmen, wie schon bei zeitlich begrenzten Sperrungen der Parkplätze festzustellen war. Wie soll diese Parkplatz-Problematik geregelt werden, da ja jetzt schon ein	Vorgaben zur zwingenden Nutzung der in den geplanten Baugebieten vorgesehenen privaten Stellplätze in Sammelgaragen entziehen sich den Regelungsmöglichkeiten der Bauleitplanung ebenso wie Vorgaben zum individuellen Verhalten oder Verbote zur Nutzung öffentlicher Flächen (wie z. B. die angesprochene Kurzzeitnutzung von Stellplätzen im öffentlichen Raum zur Be- und Entladung von Pkw). Für die gemäß städtebaulichem Konzept geplanten und im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Garagengeschosse im Bereich Hardenbergstraße (Baugebiet WA 2) sind zwei Zufahrten von der Hardenbergstraße aus vorgesehen. Hierfür entfallen bei Umsetzung der Planung einzelne Stellplätze (voraussichtlich 4) im öffentlichen Straßenraum im Bereich dieser beiden Zufahrten, die an anderer Stelle kompensiert werden können, wie z. B. im Bereich der im Zuge der Erschließung des ehemaligen Brauereigeländes vorgesehenen Anlage eines Gehwegs südlich der Emmerichstraße und Entfall der in der Fahrbahn dort gegenwärtig vorhandenen Bauminseln. Zusätzlich sind im Bebauungsplan Flächen für Carsharing-Stellplätze im Plangebiet festgesetzt, die ein öffentliches Stellplatzangebot darstellen. Die innerhalb der Baugebiete bzw. in den geplanten Garagengeschossen neu entstehenden Pkw-Stellplätze sind private Stellplätze. Eine Nutzungs- oder Anmietungsmöglichkeit dieser Stellplätze durch Bewohner außerhalb des Plangebiets liegt in der Entscheidung der künftigen Gebäudeeigentümer und entzieht sich der Regelungsinhalte eines Bebauungsplans. Die bestehende Parkplatzsituation und damit verbundener Parksuchverkehr resultieren vorwiegend aus dem Mangel an privaten Stellplätzen für den ruhenden Verkehr auf den vorwiegend ohne oder nur mit geringem Stellplatzangebot in der Gründerzeit und teilweise in der Nachkriegszeit bebauten oder wiederbebauten Grund-

	hoher Parkdruck besteht? Begrüßenswerter Weise soll hier umweltfreundliche Mobilität gefördert werden. Allerdings ist das auch das Argument, die Stellplatzanzahl gering zu halten. Leider ist nicht voraussehbar, ob der Stellplatzschlüssel ausreicht oder nicht. Wenn nicht, werden dann weitere zusätzliche PKW die umliegenden Gebiete belasten. Hat die Stadt für das Quartier grundsätzlich Lösungen für die Parksituation, da der Parkdruck im Quartier bekanntermaßen jetzt schon hoch ist? Besteht außerdem die Möglichkeit, schon während der Bauphase, die zeitweise wegfallenden Parkplätze für die Anwohner/innen an anderer Stelle zu kompensieren?	stücken der Umgebung des Plangebiets und der Bestandsbebauung im Plangebiet selbst. Dem entsprechend besteht ein hoher Parkdruck im öffentlichen Straßenraum, der durch den ruhenden Verkehr in Form von Längsparkplätzen als Anliegerparken sehr stark dominiert wird. Gemäß der im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen ist für die neu herzustellenden Gebäude und Nutzungen eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. So sind u. a. bei Mehrfamilienhäusern je Wohnung 0,75 Stellplätze herzustellen (anstelle von 1 Stellplatz je Wohnung), jedoch nur, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je Wohnung 2,5 Fahrradabstellplätze errichtet und vorgehalten werden. Des Weiteren sind Maßnahmen zur Anlage von Carsharing-Stellplätzen und zur Erhöhung des Fahrrad-Stellplatz-Anteils im Bebauungsplan festgesetzt. Das zu entwickelnde Gebiet kann und soll keinen Ausgleich für diesen vorhandenen Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten schaffen. Der Stellplatznachweis wird im Plangebiet auf einen angemessenen Bedarf für die geplanten Nutzungen festgesetzt und ist entsprechend auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, so dass eine erhebliche oder unangemessene Veränderung der vorhandenen Parksituation durch Umsetzung der Planung nicht zu erwarten ist. Bei der Umsetzung der Planung ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen durch Baustelleneinrichtung und Baustellenbetrieb, die zur Durchführung der Baumaßnahmen unvermeidlich jedoch zeitlich begrenzt sind. Die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen für ggf. während der Bautätigkeit erforderliche Sperrungen von Straßen oder Teilbereichen von Straßen, die für den ruhenden Verkehr genutzt werden, sind kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens und gegenwärtig auch nicht abschätzbar. Insofern sind mögliche mit der Bautätigkeit verbundene Beeinträchtigungen während der Bauzeit im Rahmen des Zulässigen zumutbar und müssen hingenommen werden. Regelungen hierzu im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht möglich. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	Es besteht die Befürchtung, dass die Hardenbergstraße durch die Baumaschinen und Bautätigkeiten beschädigt wird und dadurch Sanierungs- und Reparaturarbeiten anfallen. Wer übernimmt die Kosten für die Reparatur, da die Straße jetzt noch in einem guten Zustand ist und die derzeitigen Anwohner/innen diese Kosten auf keinen Fall mittragen wollen? Ich bitte um Berücksichtigung meiner Stellungnahme und die Beantwortung meiner Fragen. Anlage: Unterschriftenliste weiterer Anwohner (16 Personen) der Hardenbergstraße, die diese Stellungnahme unterstützen	Reparaturen von Schäden an Straßen (z. B. durch Baumaschinen oder Bautätigkeit, Arbeiten an Leitungen bzw. Arbeiten zum Anschluss von Leitungen u. ä.) sind grundsätzlich vom Verursacher zu tragen und können nicht auf Anwohner umgelegt werden. Regelungen hierzu sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.**

3.3	003 Eigentümer/Eigentümerinnen außerhalb des Plangebiets (Hardenbergstraße)	
vom 02.08.2017	Als Eigentümer der vorgenannten Immobilie sind wir mittelbar von der geplanten Bebauung als Anlieger der Hardenbergstraße betroffen. Wir sind prinzipiell nicht gegen eine neue Nutzung durch die Erschließung des Martini-Quartieres, haben aber einige begründete Bedenken, die wir Ihnen als zuständige Planungsbehörde, wie folgend unterbreiten möchten: Unser Haus hat lt. Bauzeichnung (Anlage) eine Giebel bzw. Firsthöhe von 18.50 m (o. Keller) Die Wohnbebauung erstreckt sich über 4 Etagen mit 7 WE zuzüglich Dachboden. Das Haus Nr. 2 hat nahezu eine gleiche Firsthöhe ebenso wie die Nr. 8. Uns erscheint es wichtig, daß die neuen Gebäude diesen Bestandsbauten angepaßt werden, wie auch von Ihnen am 25.04.17 bestätigt wurde (Informationsveranstaltung MARTINI).	Die Hinweise zum geplanten Projekt werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme liegt eine Schnittzeichnung des Gebäudes der Eigentümer bei, die eine Firsthöhe von 18,50 m dieses Bestandsgebäudes darstellt. Eine schematische Ansicht mit einem Vergleich der gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich Hardenbergstraße maximal zulässigen Gebäudehöhen mit den bestehenden Gebäudehöhen östlich der Hardenbergstraße wurde in der in der Stellungnahme genannten Sitzung der Ortsbeiräte Vorderer Westen und Mitte vorgestellt. Hinsichtlich der vorhandenen umgebenden Bebauung des Plangebiets ist festzustellen, dass unterschiedliche Trauf und Gebäudehöhen vorhanden sind. Das Gebäude Hardenbergstraße 2 hat eine Traufhöhe von ca. 17,60, so dass sich eine Gebäudehöhe einschließlich des oberhalb des Traufbereichs liegenden Mansarddaches von über 20,0 m ergibt. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 parallel zur Hardenbergstraße betragen zwischen 18,00 m und 19,50 m. Die als maximale Wandhöhen festgesetzten Traufhöhen in diesem Bereich liegen zwischen 15,30 m und 16,20 m. Insofern ist eine Anpassung der künftigen Gebäude hinsichtlich Gebäudehöhen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.**
	Die Hardenbergstraße ist eine Anliegerstraße mit Anliegerparkplätzen (von Nr. 2 bis Nr.6) und freiem unbewirtschaftetem Parkraum auf der Martini-Seite, d.h. durchgängig von der Einmündung-Kölnische Str. bis Ecke Emmerichstr. Hier werden einige Parkplätze durch die geplanten Stellplatz Ein-bzw. Ausfahrten wegfallen. Damit verschlechtert sich eindeutig die heute schon schwierige Anwohner-Parksituation. Desweiteren ist die Breite der Fahrspur bei voller Parkraumausnutzung schon seit Jahren ein großes Problem für z. B.: Müllfahrzeuge, Handwerker, Behindertentransporte (SEIDEL-Haus) Lieferanten der Firma SCHILL-Stahlwaren. Auch an der Einmündung Kölnische Str. gibt es ein enormes Gefahren-Potential durch die Bushaltestelle, Ampelanlage und die Schule, insbesonders bei Schulschluß durch wild parkende Abholer. Hier ist also die Straßenverkehrsbehörde gefordert. Ich schlage daher eine Besichtigung vor Ort vor mit allen Betroffenen vor	Für die gemäß städtebaulichem Konzept geplanten und im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Garagengeschosse im Bereich Hardenbergstraße (Baugebiet WA 2) sind zwei Zufahrten von der Hardenbergstraße aus vorgesehen. Hierfür entfallen bei Umsetzung der Planung einzelne Stellplätze (voraussichtlich 4) im öffentlichen Straßenraum im Bereich dieser beiden Zufahrten, die an anderer Stelle kompensiert werden können, wie z. B. im Bereich der im Zuge der Erschließung des ehemaligen Brauereigeländes vorgesehenen Anlage eines Gehwegs südlich der Emmerichstraße und Entfall der in der Fahrbahn dort gegenwärtig vorhandenen Bauminseln. Zusätzlich sind im Bebauungsplan Flächen für Carsharing-Stellplätze im Plangebiet festgesetzt, die ein öffentliches Stellplatzangebot darstellen. Die bestehende Parkplatzsituation und damit verbundener Parksuchverkehr resultieren vorwiegend aus dem Mangel an privaten Stellplätzen für den ruhenden Verkehr auf den vorwiegend ohne oder nur mit geringem Stellplatzangebot in der Gründerzeit und teilweise in der Nachkriegszeit bebauten oder wiederbebauten Grundstücken der Umgebung des Plangebiets und der Bestandsbebauung im Plangebiet selbst. Dem entsprechend besteht ein hoher Parkdruck im öffentlichen Straßenraum, der durch den ruhenden Verkehr in Form von Längsparkplätzen als Anliegerparken sehr stark dominiert wird. Die Hardenberstraße hat einen Querschnitt von ca. 12,00 m und beidseitig geführte Gehwege. Längsparkende Pkw reduzieren zwar die durch den fließenden Verkehr nutzbare Fahrbahnbreite, jedoch ist der Begegnungsverkehr (insbesondere Pkw-Pkw-Begegnung) grundsätzlich gewährleistet. Der vorliegende Bebauungsplan sieht keine Veränderung des bestehenden Straßenquerschnittes der Hardenbergstraße vor. Auch hat die Bauleitplanung keinerlei Einfluss auf die Anliefersituation von in der Umgebung bereits vorhandenen Einrichtungen und Handwerksbetrieben. Auch die Hinweise zur Verkehrsproblematik, insbesondere die geschilderte Situation durch Hol- und Bringverkehre im

	Baubeginn.	Umfeld der Schule und hierdurch bedingte Gefährdungen und Behinderungen in den angrenzenden Straßen (u. a. Hardenbergstraße) stehen nicht zwingend mit dem Verkehrsaufkommen und somit nicht mit einer möglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die beabsichtigte Planung in Zusammenhang, sondern resultieren in der Regel aus einem Fehlverhalten beim Bringen oder Abholen der Schüler, wie z. B. durch kurzzeitiges Anhalten von Pkw im fließenden Verkehr, nicht korrekt abgestellte Pkw am Straßenrand oder im Bereich der Bushaltestellen und Lichtsignalanlagen und ähnliches. Eine durch die Planung zu erwartende wesentliche Verschärfung der geschilderten Situation und unzumutbare Veränderung des Verkehrsaufkommens durch Umsetzung der Planung gegenüber der bestehenden Situation ist aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungen und daraus resultierendem Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten. Durch die geplanten Wohn- und Mischnutzungen im Plangebiet sind gemäß der Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens keine Wohn- und Gewerbeverkehre zu erwarten, die in einem allgemeinen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und einem vorwiegend gründerzeitlich geprägten Stadtteil so nicht erwartet werden können oder unzumutbar wären. Die Anregung einer Besichtigung vor Ort wird zur Kenntnis genommen. Jedoch sind verkehrsordnende Maßnahmen nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Grundsätzlich ist für den gesamten Stadtteil Vorderer Westen die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes geplant, das auf der Grundlage einer Analyse der vorhandenen Situation Maßnahmen zur Verbesserung enthalten wird. Dies bedarf einer quartiersübergreifenden großräumigeren Betrachtung, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplans weit hinausreicht und daher nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans ist. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.**
	Nach meiner Information steht die Hardenbergstraße (2-22) als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Trifft das auch für den alten Kopfsteinpflaster-Basalt-Belag zu? Veröffentlicht in der HNA vom 28.12.1988 Die Straße gehört zur Klasse 4 der Straßenzustandskarte von 2008, also noch 40 % Bausubstanz! Durch die in 2012 erfolgten Tiefbauarbeiten ist dieser Zustand eher schlechter geworden. Sollten dort Baufahrzeuge über Jahre rollen ist mit einer totalen Instandsetzung letztendlich am Ende zu rechnen. Damit diese Zeche nicht nur durch die Bestandsanwohner zu tragen ist, bitten wir um eine unabhängige Ist-Zustandsaufnahme durch ein externes Ingenieurbüro des Straßenzustandes vor Beginn der Baumaßnahmen. Wir betonen nochmals, daß wir nicht gegen ein neues	Der in der Stellungnahme angesprochene Pflasterbelag (Basaltpflaster) steht nicht unter Denkmalschutz. Der Bebauungsplan steht einem Erhalt dieses vorhandenen Pflasters nicht entgegen. Reparaturen von Schäden an Straßen (z. B. durch Baumaschinen oder Bautätigkeit, Arbeiten an Leitungen bzw. Arbeiten zum Anschluss von Leitungen u. ä.) sind grundsätzlich vom Verursacher zu tragen und können nicht auf Anwohner umgelegt werden. Regelungen hierzu sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die angesprochenen Sachverhalte zum Straßenzustand betreffen die Straßenverkehrsbehörde (Straßenunterhaltung). Dies ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.**

	Nutzungskonzept des Braugrundstückes-Kropf sind, bitten aber auch um die Berücksichtigung unserer vorgenannten Anliegen wie bereits auch schon mit Ihnen besprochen.	

3.4	**004 Gruppe von Eigentümer/-innen, Anwohnern/Anwohnerinnen außerhalb des Plangebiets (8 Personen) (Hardenbergstraße)**	
vom 05.08.2017	Zum Bebauungsplan nehmen wir unter Berücksichtigung der Begründung bzw. der Textlichen Festsetzungen (beides Stand 8. März 2017) wie folgt Stellung: Als unmittelbare Nachbarn des Martini-Quartiers liegt unser besonderer Augenmerk zum einen auf der (verkehrlichen) Erschließung des Quartiers und zum anderen auf der baulichen Nutzung und dem Maß der baulichen Nutzung. Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass aufgrund des für das Quartier entwickelten Mobilitätskonzeptes von den Vorgaben der Stellplatzsatzung abgewichen werden soll. Dies mag im Rahmen des Mobilitätskonzeptes und vor dem Hintergrund der Anbindung an den ÖPNV insoweit vertretbar sein als nicht für jeden Haushalt ein Stellplatz zur Verfügung gestellt wird. Leider zeigt jedoch bereits jetzt die Realität, dass viele Menschen - trotz der Möglichkeit, den ÖPNV oder auch das Fahrrad zu nutzen - davon nicht Gebrauch machen und dass über die Maßen der Pkw genutzt wird. Grundsätzlich stehen auch wir modernen Mobilitätskonzepten mit Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs positiv gegenüber, haben jedoch Zweifel, dass sich ein solches Konzept kurzfristig auf das Verhalten Einzelner auswirkt. Damit die jetzigen (und auch künftigen) Bewohner in ihrer Lebensqualität nicht eingeschränkt werden, ist es u. E. unumgänglich ein ganzheitliches Verkehrskonzept für den ruhenden und den fließenden Verkehr - nicht nur für das Martini-Quartier-, sondern für ein großräumigeres Areal (z. B. bis zur Friedrich-Ebert-Straße, Tannenstraße, Schenkendorfstraße), aber insbesondere die an das Martini-Quartier angrenzenden Straßen, zu entwickeln.	Gemäß der im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen ist eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. So sind u. a. bei Mehrfamilienhäusern je Wohnung 0,75 Stellplätze herzustellen (anstelle von 1 Stellplatz je Wohnung), jedoch nur, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je Wohnung 2,5 Fahrradabstellplätze errichtet und vorgehalten werden. Des Weiteren sind Maßnahmen zur Anlage von Carsharing-Stellplätzen und zur Erhöhung des Fahrrad-Stellplatz-Anteils im Bebauungsplan festgesetzt. Durch diese Festsetzungen kann das Flächenangebot für Stellplätze auf den privaten Grundstücken im Plangebiet – nicht erheblich, sondern moderat – reduziert werden und es soll ein Anreiz geschaffen werden zur Schaffung und Nutzung einer nachhaltigen Mobilität, um das Verkehrsaufkommen durch private Kfz zu mindern. Dies soll auch dazu beitragen, den motorisierten Individualverkehr möglichst emissionsarm auszulegen (z. B. durch zusätzliche freiwillige Angebote der Elektromobilität, Nutzung von bestehenden Angeboten des öffentlichen Verkehrs wie Jobticket oder noch zu schaffender Angebote wie Netzkarten-Sharing oder Mieter-Tickets) sowie in seiner Effizienz zu steigern (Carsharing). Diese Anreize zur entsprechenden Verkehrsmittelwahl alternativ zum individuell genutzten Pkw zielen auf ein entsprechendes Verhalten der Nutzer und Bewohner, das jedoch nicht verordnet oder durch gesetzliche Regularien bzw. Vorgaben im Bebauungsplan erzwungen werden kann. Insofern zielen diese Festsetzungen auf Unterstützung und Förderung einer nachhaltigen Mobilität ebenso wie auf die Möglichkeit, Wohnraum möglichst flächensparend erstellen zu können. Dies entspricht den im Baugesetzbuch (BauGB) in § 1 Abs. 5 verankerten Vorgaben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, zu der auch eine nutzer- und umweltgerechte Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung zählt. Zudem sind nach dem BauGB die Belange des Personen- und Güterverkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Die Anregung, diese Zielsetzungen im Rahmen eines ganzheitlichen Verkehrskonzeptes für den ruhenden und den fließenden Verkehr für ein großräumigeres Areal zu entwickeln wird positiv zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist für den gesamten Stadtteil Vorderer Westen die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes geplant, das auf der Grundlage einer Analyse der vorhandenen Situation Maßnahmen zur Verbesserung enthalten wird. Dies bedarf einer quartiersübergreifenden großräumigeren Betrachtung, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausreicht und daher nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans ist. **Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.**

	Für die Zufahrten zu den Stellplätzen in den vorgesehenen Sammelstellplatzanlagen werden - zumindest in der Hardenbergstraße - mehrere öffentliche Stellplätze entfallen. Uns ist bewusst, dass das Martini-Quartier nicht die bereits jetzt vorhandene Stellplatz- aber auch sonstige Verkehrsproblematik für die umgebenden Bereiche lösen kann, indem dort z. B. für Anwohner/Besucher aus den umliegenden Straßen Parkflächen geschaffen werden. Umgekehrt ist jedoch unser Anspruch an die Planungen für das Quartier, dass die Problematik für die Umgebung durch das Quartier nicht noch weiter verstärkt wird. Sicher ist hinreichend bekannt, dass es bereits jetzt für viele Bewohner (mit Bewohner-Parkausweisen) zunehmend schwierig ist, ab dem späteren Nachmittag einen Stellplatz zu finden. Leider ist auch zu beobachten, dass sich diese Problematik in den letzten Monaten verstärkt und nicht einmal während der Ferienzeit entspannt hat. Fallen im Zuge der Erschließung des Martini-Quartiers weitere öffentliche Stellplätze weg, so müssen diese durch Ausweitung der Bewohner-Parkplätze (z. B. auf der westlichen Seite der Hardenbergstraße) und Schaffung von neuem öffentlichen Parkraum unbedingt kompensiert werden.	Für die gemäß städtebaulichem Konzept geplanten und im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Garagengeschosse im Bereich Hardenbergstraße (Baugebiet WA 2) sind zwei Zufahrten von dieser vorhandenen Erschließungsstraße aus vorgesehen. Auch im südlichen Bereich des Plangebiets sind Zufahrten zu Sammelstellplatzanlagen vorgesehen (im Bereich der Baugebiete MI 1, MI 2 sowie WA 1), so dass einzelne im öffentlichen Straßenraum vorhandene Stellplätze innerhalb des Plangebietes bei Umsetzung der Planung durch Anlage der neuen Zufahrten entfallen, jedoch an anderer Stelle im Plangebiet auch wieder kompensiert werden können, wie z. B. durch zu schaffende Carsharing-Stellplätze im Bereich der Planstraße und mögliche zusätzliche Stellplätze im Bereich Emmerichstraße durch die dort südlich der vorhandenen Straßenparzelle vorgesehene Anlage eines Gehwegs sowie durch Entfall der in der Fahrbahn dort gegenwärtig vorhandenen Bauminseln. **Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und sind bereits teilweise im Bebauungsplan berücksichtigt.**
	Ebenfalls dürfte der Stadtverwaltung bekannt sein, dass es im Bereich der umliegenden Straßen, aber hier wiederum insbesondere in der Hardenbergstraße, bereits jetzt erhebliche Schwierigkeiten beim fließenden Verkehr gibt. Insbesondere zu Zeiten des Unterrichtsbeginns/-endes an der Albert-Schweitzer-Schule kommt es häufig zu nicht ungefährlichen Situationen. Eltern, die ihre Kinder zur Schule bringen, fahren häufig bis direkt vor den Eingang der Schule, halten an äußerst ungünstigen Stellen (z. B. Bushaltestelle, Bereich der Fußgängerampel, auf dem Bürgersteig). Es gibt regelmäßig brenzlige Situationen, die die Sicherheit der Schüler/innen, aber auch anderer Verkehrsteilnehmer/innen, z. B. Fahrradfahrer/innen, gefährden. Auch durch die Fahrdienste, die regelmäßig Bewohner/innen der Erich-Freudenstein-Wohnanlage abholen bzw. bringen, kommt es ebenfalls	Die Hinweise zur Verkehrsproblematik, insbesondere die geschilderte Situation durch Hol- und Bringverkehre im Umfeld der Schule und hierdurch bedingte Gefährdungen und Behinderungen in den angrenzenden Straßen (u. a. Hardenbergstraße) stehen nicht zwingend mit dem Verkehrsaufkommen und somit nicht mit einer möglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die beabsichtigte Planung in Zusammenhang, sondern resultieren in der Regel aus einem Fehlverhalten beim Bringen oder Abholen der Schüler, wie z. B. durch kurzzeitiges Anhalten von Pkw im fließenden Verkehr, nicht korrekt abgestellte Pkw am Straßenrand oder im Bereich der Bushaltestellen und Lichtsignalanlagen und ähnliches. Hinsichtlich des voraussichtlich mit der Planung verbundenen Verkehrsaufkommens wurde für die auf Grundlage der Planung zu erwartenden Nutzungen und Nutzflächen eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens erstellt und in die Abwägung eingestellt, ebenso wie die mit Umsetzung der Planung bzw. durch Aufgabe der bisherigen Brauereinutzung entfallenden Verkehre (gewerbliche Liefer- sowie Besucher- und Mitarbeiterverkehre). Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung waren aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung bereits verkehrlich erheblich vorbelastet. Unabhängig von dieser Vorbelastung sollen künftige Beeinträchtigungen für das Plangebiet und seine Umgebung möglichst gering gehalten werden. Daher sind – im Sinne eines, wie in der Stellungnahme angeregt, ganzheitlichen Ansatzes – unterschiedliche Maßnahmen im städte-

	bereits jetzt häufig zu Schwierigkeiten beim Durchfahren der Hardenbergstraße. Durch die geplanten Zu- bzw. Ausfahrten der Parkgeschosse in der Hardenbergstraße mit dem dadurch entstehenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen der dort ein- und ausfahrenden Pkw, wird sich die Situation weiter verschärfen. Es kommt bereits jetzt zu Situationen, in denen sich Pkw die komplette Straße zurückstauen oder in denen Pkw rückwärts in die Kölnische Straße ausweichen müssen, um den Verkehr der Hardenbergstraße "fließen" lassen zu können. Auch hier ist es dringend geboten, vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit ein ganzheitliches Konzept zu entwickeln. Ansatzpunkt könnte u. E. die Verlagerung mindestens einer der geplanten Zufahrten zu den Parkgeschossen von der Hardenbergstraße in das Martini-Quartier sein.	baulichen Konzept und entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen, wie eine Bündelung der Stellplätze in Sammelgaragen und eine Verteilung der Zufahrten im gesamten Plangebiet sowie Festsetzungen zur Reduzierung des Stellplatzansatzes je Wohneinheit und für gewerbliche Nutzungen durch z. B. erhöhtes Angebot an Fahrrad-Abstellplätzen und Anlage von Carsharing-Stellplätzen. Eine durch die Planung zu erwartende wesentliche Verschärfung der geschilderten Situation und unzumutbare Veränderung des Verkehrsaufkommens durch Umsetzung der Planung gegenüber der bestehenden Situation ist daher nicht zu erwarten. Durch die geplanten Wohn- und Mischnutzungen im Plangebiet sind gemäß der Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens keine Wohn- und Gewerbeverkehre zu erwarten, die in einem allgemeinen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und einem vorwiegend gründerzeitlich geprägten Stadtteil so nicht erwartet werden können oder unzumutbar wären. Die geplanten gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich in allen Baugebieten zulässigen Stellplätze und Garagen sind gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan vorwiegend als Sammelstellplatzanlagen in Garagengeschossen festgesetzt und gemäß dem zugrunde gelegten städtebaulichen Konzept über das Plangebiet verteilt: Von den gemäß städtebaulichem Konzept voraussichtlich bis zu 190 neu herzustellenden Stellplätzen für die geplanten Neubauflächen werden ca. 25 bis 30 % von der Hardenbergstraße aus erschlossen (über die festgesetzten beiden Zufahrten im Bereich des WA 2). Für alle sonstigen im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen ist eine Erschließung von den angrenzenden bestehenden Straßen (Emmerichstraße, Uhlandstraße und Kölnische Straße) sowie von der Planstraße im Blockinnenbereich aus vorgesehen. Durch diese Bündelung der Stellplätze und Verteilung der Zufahrten sollen die künftigen durch die geplanten Nutzungen zu erwartenden Verkehre im Plangebiet möglichst effizient, verträglich und verkehrssicher abgewickelt werden. Das städtebauliche Konzept und die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche sehen eine Anordnung der Zufahrten an den Gebäudevorderseiten (den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten) vor, so dass – wie im umgebenden gründerzeitlichen Bestand ebenfalls gegeben – von den Erschließungsstraßen abgewandte bzw. dem Blockinnenbereich zugewandte Gebäudeseiten mit wohnungsbezogenen Freiräumen entwickelt werden können. Eine Bündelung der Zufahrten und Verkehre im Innenbereich des Blocks soll daher vermieden werden. Der Anregung, aus Gründen der Verkehrssicherheit und Vermeidung von Verkehrsaufkommen, Zufahrten zu Parkgeschossen von der Hardenbergstraße in das Quartier hinein zu verlagern (z. B. an der Westseite des WA 2, wofür eine Querung anderer künftiger Bauflächen (MI 2und MI 3 oder WA 3) erforderliche wäre), wird daher nicht gefolgt. Die Anregung, ein ganzheitliches Verkehrskonzept zu entwickeln wird positiv zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist für den gesamten Stadtteil Vorderer Westen die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes geplant, das auf der Grundlage einer Analyse der vorhandenen Situation Maßnahmen zur Verbesserung enthalten wird. Dies bedarf einer quartiersübergreifenden großräumigeren Betrachtung, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplans weit hinausreicht und daher nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans ist. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bereits teilweise im Bebauungsplan berücksichtigt, die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**
	Hinzu kommt, dass in vielen Wohnungen in der Harden-	Durch die geplanten Nutzungen im Bereich der Hardenbergstraße (allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3)

	bergstraße die Schlaf- und Kinderzimmer zur Straße hin gelegen sind (allein in der Hardenbergstraße 4 handelt es sich um mindestens fünf Schlafräume!). Durch die Zufahrten zu den Parkgeschossen ist nicht nur tagsüber bzw. zu Zeiten des Berufsverkehrs mit erheblich höherem Verkehrsaufkommen in der Hardenbergstraße zu rechnen. Durch die vorgesehenen Bauhöhen wird es u. E. durch die Trichterwirkung zu erheblichen Lärmbelastungen kommen. Auch vor diesem Hintergrund wäre die Verlagerung mindestens einer Zufahrt in das Martini-Quartier erforderlich.	sind gemäß der Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens durch Umnutzung des Brauereigeländes ca. 104 Kfz in 24 Stunden durch die Wohnnutzung und ca. 15 Kfz in 24 Stunden durch gewerbliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Diese Werte führen - auch in einem vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet nach § 4 Abs. 1 BauNVO - nicht zu einer verkehrlichen Situation, die in einem allgemeinen Wohngebiet so nicht erwartet werden kann oder unzumutbar wäre. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Insofern gehört das Abstellen und Einparken von Kraftfahrzeugen und das damit einhergehende Lärmaufkommen in Wohngebieten zu einer „Alltagserscheinung“, wenn sie durch die zur Deckung des Stellplatzbedarfs notwendigen Anlagen verursacht werden. Jedoch sollen vorhandene Nutzungen im Plangebiet selbst und auch in der Umgebung nicht durch Immissionen aufgrund der geplanten Nutzungen über das von den Nachbarn hinzunehmende Maß hinaus beeinträchtigt werden. Solche erheblichen Auswirkungen sind im Plangebiet und in der Umgebung und somit auch in der Hardenbergstraße durch die geplanten Nutzungen und Stellplatzanlagen aufgrund des abgeschätzten Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten. Insofern besteht auch keine Notwendigkeit, die an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße geplanten Zufahrten im Bereich des WA 2 (Hardenbergstraße) in den künftigen Blockinnenbereich zu verlegen. Im Bebauungsplan wurden jedoch aufgrund der geplanten Bündelung der Stellplätze in Sammelstellplatzanlagen (Sockel- und Tiefgaragengeschosse) folgende Festsetzungen zum Lärmschutz zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen aufgrund der geplanten Zufahrten getroffen: Für die Neubebauung im Plangebiet ist im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis zu erbringen, dass die Lärmauswirkungen der geplanten Sammelgaragen- und Tiefgaragenzufahrten und -öffnungen die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten. Gegebenenfalls sind geeignete Schallminderungsmaßnahmen vorzusehen wie die Ausführung von Wänden mit innenseitiger schallabsorbierender Verkleidung, dämpfende Einlagen für Entwässerungsrinnen u. ä., um verstärkte Schallemissionen zu vermeiden. Hinsichtlich des Hinweises zu den geplanten Bauhöhen und einer möglichen Lärmbealstung aufgrund einer Trichterwirkung ist anzumerken, dass eine Trichterwirkung aufgrund der geplanten Bebauung nicht gegeben ist. Ein Schalltrichter kann ggf. im Bereich der Zu- und Abfahrten entstehen. Dies ist jedoch aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz zu vermeiden oder es sind Maßnahmen zur Schallminderung zu treffen sowie im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (s. o.). Hinsichtlich der Lärmsituation sind somit keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der beabsichtigten Planung zu erwarten. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte, die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**
	Die Art der baulichen Nutzung scheint eine den aktuellen Anforderungen an urbanes Wohnen angepasste Nutzung vorzusehen. Diese halten wir vom Grundsatz her für vertretbar, auch wenn wir – vor dem Hintergrund der o. g. verkehrlichen Aspekte – auch hier einen kritischen Blick haben. Wie bereits oben erwähnt, ist u. E. nicht davon auszugehen, dass Besucher, Kunden, Patienten etc. ihr	Mit der Konversion der ehemaligen Brauerei soll eine Gewerbefläche zu Wohn- und Mischgebieten umgenutzt werden. Durch diese Umnutzung entfallen künftig die im Rahmen der gewerblichen Vornutzung gegebenen Schwerlastverkehre im Plangebiet ebenso wie auch die Kunden-, Besucher- und Mitarbeiterverkehre, die unter Vollbetrieb der Brauerei über den gesamten Tageszeitraum und somit auch in der Nachtzeit vorhanden waren. Diese gewerblichen Verkehre wurden im Zuge der Gewerbenutzung im Wesentlichen über die Kölnische Straße abgewickelt, um die Nebenstraßen, u. a. auch die Hardenbergstraße, nicht mit gewerblichem Verkehr zu belasten. Der Bebauungsplan sieht nunmehr eine mit der gewerblichen Nutzung nicht vergleichbare Neuaufteilung

	individuelles Verhalten an das angedachte Mobilitätskonzept des Martini-Quartiers anpassen. Hier wird eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens zu erwarten sein, insbesondere auch in den Abend- und ggf. Nachtstunden. Im Rahmen der bisherigen Nutzung als Brauerei erfolgte die Zufahrt zum Martini-Gelände mindestens die letzten 15 Jahre ausschließlich über die Kölnische Straße und überwiegend (bzw. zuletzt ebenfalls ausschließlich) tagsüber. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird u. E. wesentlich höher sein als das bisherige bzw. wird sich zeitlich verlagern, was ebenfalls zu zusätzlichen Belastungen der Anwohner führt.	des Geländes vor, mit einzelnen Baugrundstücken, die von den bestehenden und geplanten Verkehrsflächen aus erschlossen werden. Insofern verteilen sich die Verkehre künftig sowohl räumlich als auch zeitlich anders als es bei der gewerblichen Vornutzung der Fall war. Die aufgrund dieser Planung zu erwartenden Verkehre wurden im Zuge der Planung abgeschätzt. Danach sind durch die geplanten Wohn- und Mischnutzungen im Plangebiet Verkehrsmengen – über den Tag verteilt und auch in der Nachtzeit – zu erwarten, die in einem allgemeinen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und einem vorwiegend gründerzeitlich geprägten Stadtteil keine wesentliche oder unzumutbare Belastung darstellen (siehe hierzu auch vorhergehenden Abwägungspunkt), insbesondere, da die vorherigen gewerblich veranlassten Verkehre komplett entfallen. Um die neu entstehenden Verkehre möglichst verträglich abzuwickeln, sind im Bebauungsplan unterschiedliche Maßnahmen festgesetzt, wie z. B. die Bündelung von Stellplätzen in Garagengeschossen, die Verteilung dieser Sammelgaragen im Plangebiet, Festsetzungen zum Lärmschutz, Möglichkeiten zur Reduzierung der gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze unter bestimmten Bedingungen (. z. B. Erhöhung der Anzahl der nachzuweisenden Abstellplätze für Fahrräder). Insbesondere die Festsetzungen zum Nachweis der Pkw-Stellplätze sollen Anreize setzen zu Verkehrsmittelwahl alternativ zum individuell genutzten Pkw. Dies zielt grundsätzlich auch auf ein entsprechendes Verhalten der Nutzer und Bewohner, das jedoch nicht verordnet oder durch gesetzliche Regularien bzw. Vorgaben im Bebauungsplan erzwungen werden kann. Insofern zielen diese Festsetzungen auf Unterstützung und Förderung einer nachhaltigen Mobilität ebenso wie auf die Möglichkeit, Wohnraum möglichst flächensparend erstellen zu können. Dies entspricht den im Baugesetzbuch (BauGB) in § 1 Abs. 5 verankerten Vorgaben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, zu der auch eine nutzer- und umweltgerechte Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung zählt. Zudem sind nach dem BauGB die Belange des Personen- und Güterverkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte**
	Auch wenn das Maß der baulichen Nutzung an die vorhandene gründerzeitliche Bebauung angepasst werden soll und sich die Baudichte ebenfalls daraus ableiten lässt – was planungsrechtlich möglich sein mag und deshalb an dieser Stelle nicht in Frage gestellt wird - hätten wir vor dem Hintergrund der klimatischen und verkehrstechnischen Gegebenheiten eine etwas differenzierte Planung begrüßt bzw. erwartet. Wie wir im Gespräch mit Herrn Schäfer erfahren haben, wird das bisherige Verwaltungsgebäude (WA 1) in der bisherigen Bauhöhe bestehen bleiben. Die nördlich folgenden (neuen) Gebäude werden mit wesentlich höheren Bauhöhen im Bebauungsplan ausgewiesen. Hinzu kommt, dass das Gelände ansteigt und somit die Abstufung vom Verwal-	Die gemäß städtebaulichem Konzept und mit den Festsetzungen im Bebauungsplan angestrebte Herstellung einer in Höhe und Bauweise sowie Art und Maß der baulichen Nutzung gleichartigen Bebauung auf beiden Seiten einer städtischen Straße – im vorliegenden Fall der Hardenbergstraße – entspricht grundsätzlich einer üblichen in Städten bzw. städtischen Wohnquartieren vorzufindenden Situation. Die geplante Neubebauung westlich der Hardenbergstraße soll gemäß städtebaulichem Konzept die bereits im Bestand der ehemaligen Brauereibebauung geschlossene Bauflucht aufnehmen. Auch auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Ostseite der Straße ist eine geschlossene Bebauung vorhanden. Dem entsprechend sind im Bebauungsplan Baulinien und Baugrenzen parallel zur Hardenbergstraße festgesetzt. Der im Bestand vorhandene Abstand zwischen der bestehenden Wohnbebauung östlich der Hardenbergstraße und dem ursprünglichen Baubestand der Brauerei bleibt hierdurch unverändert. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für diese Bebauung orientieren sich an dem in der Umgebung vorhandenen gründerzeitlichen Wohngebäudebestand und nicht an den vorher gewerblich und vorwiegend für Lagerzwecke ausgelegten hallenartigen Gewerbebauten der ehemaligen Brauerei. Abweichend von der ursprünglich ohne Einrückungen vorhandenen Bebauung der ehemaligen Brauerei, sind im Bebauungsplan Einrückungen der Gebäudefluchten sowie Rücksprünge in den obersten Geschossen durch entsprechende

	tungsgebäude zum künftigen Nachbargebäude (WA 2) unangemessen groß ist bzw. werden wird. Auch unter Berücksichtigung dieser aktuellen Randbedingung wäre eine Orientierung an den bisherigen Bauhöhen auf dem Martini-Gelände entlang der Hardenbergstraße sinnvoller gewesen. Wir bitten, die Planungen unter Berücksichtigung dieses Aspektes zu überdenken. Die Lebensqualität der jetzigen Anwohner/-innen darf aufgrund der Erschließung des Martini-Quartiers nicht eingeschränkt werden. Vor diesem Hintergrund bitten wir dringend, die Planungen hinsichtlich der Zufahrten zu den Parkgeschossen sowie des Maßes der baulichen Nutzung (insbesondere der Bauhöhen) anzupassen und ein gesamtheitliches großräumiges, die Bewohner/innen entlastendes, aber nicht belastendes Verkehrskonzept zu entwickeln.	Baugrenzen definiert, um – bezogen auf die Gebäudelänge – künftig ablesbare Baukörper sowie – bezogen auf die Höhe – Traufkanten und Dachgeschosse in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene Gebäudetypologie zu entwickeln. Durch die Beibehaltung der Bauflucht des Gebäudeabstands und die bereits im Bestand geschlossene Bauweise ist keine grundsätzlich Veränderung der baulichen Situation gegeben, jedoch wird sich die Höhe der Bebauung verändern, da eine Wohnbebauung mit vier bis fünf Vollgeschossen zuzüglich oberstem Geschoss geplant ist und die Höhenfestsetzungen hierauf ausgelegt sind. In einem bestehenden Wohnquartier ist grundsätzlich damit zu rechnen, dass vorhandene Gebäude beseitigt (im vorliegenden Fall ehemalige gewerblich genutzte Gebäude) und durch neue Gebäude ersetzt werden, die in ähnlicher Bauweise und Höhe sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung wie der umgebende bauliche Bestand errichtet werden. Insgesamt zielt die mit der Planung beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf eine Einfügung der geplanten Neubebauung in den vorwiegend gründerzeitlich geprägten Bestand. Erhebliche oder unzumutbare Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes und die Lebensqualität der Anwohner sind aufgrund der beabsichtigten Planung weder hinsichtlich der Zufahrten und des geschätzten Verkehrsaufkommens (siehe vorhergehenden Abwägungspunkt oben) noch aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung sowie der Gebäude- und Wandhöhen zu erwarten. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Verkehrskonzept verfolgt bereits einen – wie in der Stellungnahme angeregt – gesamtheitlichen und auf Reduzierung des individuellen Kfz-Verkehrs zielenden Ansatz. Eine über das Plangebiet hinaus gehende Konzeptionierung zur Lösung der im größeren Umfeld oder im Stadtteil bestehenden Verkehrsprobleme entzieht sich den über das vorliegende Bauleitplanverfahren regelbaren Möglichkeiten. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte, die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**

3.5	**005 Anwohner innerhalb des Plangebiets (Uhlandstraße)**	
vom 10.08.2017	Wir möchten Widerspruch gegen den o. g. Bebauungsplan aus folgenden Gründen einlegen: Bei uns scheint die Sonne im Winter morgens, im Sommer bereits ab 6 Uhr in die großen Wohnküchen und Kinderzimmer in unserem Mehrfamilienhaus. Die Wohnungen leben davon. Mit dem geplanten riesigen, tiefen Gebäude wird keine Sonne mehr morgens auf Balkon und in die Küche scheinen. Da wir viele Arbeitnehmer im Haus haben, die vormittags arbeiten, nützt es auch nichts, wenn der Balkon und die Küche ab 09:00 Uhr mit Sonne versorgt werden. Der Balkon erlaubt nur einen Blick nach Osten. Die Sonne verschwindet derzeit gegen Mittag auf der Ostseite.	Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind das Ergebnis einer gerechten Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Zu diesen Belangen gehören u. a. auch die Belange der Bewohner und Eigentümer der im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäude und Baugrundstücke. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept zielt hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen und -gebäude auf eine Vermeidung erdrückender oder optisch bedrängender Wirkungen durch die geplanten baulichen Anlagen (z. B. durch Heranrücken der geplanten Bebauung an die angrenzenden Grundstücke), gleichzeitig sollen bei den neu zu bebauenden Flächen aber auch in der Umgebung vorhandene, vorwiegend gründerzeitlich geprägte Baustrukturen aufgenommen und weiterentwickelt werden. So sind im städtebaulichen Konzept die Fortführung der geschlossenen Bauweise, Schließung vorhandener Baulücken und Entwicklung einer blockartigen, für die Gründerzeit typischen Bebauung vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Durch die Umsetzung dieser Planung und Konversion des ehemaligen gewerblich genutzten Brauereigeländes sollen keine erheblichen bzw. unzumutbaren Einschränkungen der bestehenden/benachbarten Gebäude- und Freiflächennutzungen entstehen, wie z. B. Verschattung oder

	Bei der Ortsbeiratsversammlung OB-West und OB-Mitte im Frühjahr 2017 wurde das Projekt "Martini-Quartier" in den schillerndsten und grünen Farben vorgestellt. Es würden kleine Geschäfte entstehen und darüber Wohnungen gebaut. Die Abstände zwischen den neuerbauten Gebäuden und der bestehenden Bebauung sollen 35 m betragen! Bei unserem bestehenden Gebäude ist kein Abstand von 35 m zu den geplanten Gebäuden gegeben, wie in der OB-Sitzung häufig betont wurde. Wenn auch zu unserem Gebäude ein Abstand von 35 m sichergestellt wäre, derzeit sind es nur 6,50 m, würde man der geringeren Belichtung und der Hitzeentwicklung durch Luftstau in dem entstehenden Hof entgegen wirken. Da ihre geplante Bebauung dann folglich kleiner ausfallen müsste, würde man gleichzeitig die Stellplatzproblematik entschärfen.	Einschränkung der Belichtung, Besonnung und Belüftung. Daher wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zur Vermeidung und Minderung möglicher Einschränkungen getroffen (u. a. Festsetzung überbaubarer und nicht überbaubarer Flächen, Rücksprünge usw.). Zusätzlich tragen bestehende rechtliche Vorschriften, insbesondere die Abstandvorschriften der Hessischen Bauordnung zu diesen Zielsetzungen bei. Um einen angemessenen Interessenausgleich der an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke zu wahren und die neue Bebauung gut mit den bestehenden Strukturen zu verzahnen, sind daher u. a. gestaffelte, jedoch an der baulichen Umgebung orientierte Gebäudehöhen festgesetzt sowie Begrenzungen der Gebäudelängen durch mit Baugrenzen oder Baulinien definierte überbaubare Flächen. Zudem sind Einrückungen im Bereich von Baufluchten vorgesehen. Diese Festsetzungen sollen „ablesbare“, ca. 35 m lange Gebäudeabschnitte sicherstellen. Des Weiteren sind angemessene Abstände der Bauflächen zu den benachbarten Grundstücken festgesetzt sowie die Bündelung der Stellplätze in Garagengeschossen und die Begrenzung der oberirdischen Stellplätze. Auch die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerische Maßnahmen zur Begrünung des Gebietes und der Gebäude dienen der verträglichen Einfügung der Neubauten in den Bestand. Der betreffende in der Stellungnahme beschriebene Gebäudebestand liegt im nordwestlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 6 (Eckbebauung Uhlandstraße/Emmerichstraße) und steht östlich grenzständig auf der Grenze zum ehemaligen Brauereigelände. Im Bebauungsplan ist eine Fortführung dieser geschlossenen Bebauung mit einer in diesem Bereich geringen, der Tiefe des Bestandsgebäudes angepassten überbaubaren Fläche vorgesehen, die in einem angemessenen Abstand zum Bestandsgebäude aufgeweitet wird, um eine der angestrebten Wohnnutzung gerecht werdende Bautiefe zu ermöglichen. Ein Abstand der Neubebauung zur Bestandsbebauung von 35 m war weder Bestandteil des städtebaulichen Konzepts noch Inhalt der Vorstellung des Projekts und des Entwurfs des Bebauungsplans in der Sitzung der Ortsbeiräte Vorderer Westen und Mitte am 25.4.2017. Ein in der Stellungnahme angeregter Abstand der Neubebauung zum beschriebenen Bestandsgebäude von 35 m ist somit weder mit der Planung beabsichtigt noch aus Gründen der Belichtung, Besonnung und Belüftung erforderlich. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Einhaltung der Abstandsflächen die nachbarlichen Belange hinsichtlich ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung sicherstellen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen, Gebäudelängen und -tiefen sowie Gebäudehöhen sind städtebaulich verträglich und für die Gebietstypik grundsätzlich angemessen, insbesondere im Vergleich mit den in unmittelbarer Nachbarschaft bestehenden Bauflächen. Der Anregung wird jedoch dahingehend gefolgt, die überbaubare Fläche zu verkleinern und die südliche Baugrenze des WA 4 um 3,80 m nach Nordwesten hin einzurücken, so dass die südliche Bauflucht leicht konisch ausgebildet wird und der Einfallwinkel für die Besonnung des betreffenden Bestandsgrundstückes vergrößert wird (insbesondere für die Ostfassade, aber auch für die Südfassade des Bestandsgebäudes). Die Verkleinerung der überbaubaren Fläche hat jedoch keine Auswirkungen auf die Stellplatzerfordernisse und steht hiermit auch nicht im Zusammenhang. **Die Hinweise und Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**
	Das oft betonte nachbarschaftliche Miteinander mit Spielplatz und Grünanlagennutzung erschließt sich uns nicht, da die Geländehöhe unseres Gartens nicht mit den neu zu schaffenden Grünflächen übereinstimmt. (Tiefga-	Im städtebaulichen Konzept ist östlich an die Gartenbereiche der Bestandsgrundstücke der Uhlandstraße angrenzend ein ca. 6,0 m breiter Grünbereich als gärtnerisch oder gemeinschaftlich genutzter Freiraum vorgesehen. Daran schließen sich Garagen- bzw. Sockelgeschosse an, die aufgrund der vorhandenen Topografie teilweise unter dem Gelände liegen und deren Dachbereiche begrünt und als wohnungsbezogene Freiräume ge-

	rage ragt 1,50 m über unsere Geländehöhe hinaus). Das hört sich für die neuen Bewohner sehr gut an. - Nur die Bestandsbewohner in der Uhlandstraße, die teilweise die Nachteile der Brauerei seit Jahrzehnten in Kauf nehmen mussten durch Lärm und Geruchsbelästigung werden bei der Neugestaltung außen vor gelassen. Das ist eine Diskriminierung höchsten Grades.	nutzt werden sollen. Insofern schließt sich an die vorhandene Freiraum- und Gartenzone der bestehenden Wohnbebauung der im Bebauungsplan als WA 6 festgesetzten Bestandsbebauung eine ähnliche Nutzung der geplanten Baufelder (WA 4 und WA 5) an, so dass hier „Gartennachbarschaften“ oder eben an Gärten anschließende Gärten entstehen können. Im Bebauungsplan sind diese Flächen entsprechend als nicht überbaubare Flächen und Flächen für Garagengeschosse (mit maximalen Gebäudehöhen) festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die bestehenden Gartenbereiche der Bestandsbebauung künftig an Freiflächen angrenzen, was gegenüber der im Bestand gegebenen grenzständigen Bebauung der ehemals gewerblichen Nebengebäude der Brauerei eine deutliche Verbesserung für die Bewohner der Gebäude in der Uhlandstraße darstellt. Die in der Stellungnahme angesprochene mit der Vornutzung des Brauereibetriebes ggf. verbundene Lärm- und Geruchsbelastung entfällt durch die geplante Umwidmung des Geländes. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	Auch können wir absolut nicht nachvollziehen, dass Herr Gaus immer wieder betont, dass das Martini-Quartier im Einklang mit der bestehenden Bebauung und den Bewohnern konzipiert werden soll. In Gesprächen mit Herrn Foitzik kam heraus, dass das bei uns angrenzende Gebäude das Prestige-Objekt werden soll, mit dem zahlungskräftige Investoren angelockt werden sollen. Hier sollen gutbetuchte Bewohner ein Zuhause finden und ihm ist es einerlei, ob unser Gebäude und die Bewohner Nachteile davon haben werden. Ich finde eine 3 m Bebauung auf der Grenze weniger beeinträchtigend als eine 20 m hohe Hauswand in 6,50 m Entfernung. Er drohte uns, er könnte das Gebäude mit 20 m Höhe auch direkt an unser Grundstück bauen.	Die Umnutzung des ehemaligen Brauereigeländes zielt auf die Entwicklung einer innenstadtnahen, im Stadtteil Vorderer Westen gelegenen, bislang gewerblich genutzten Fläche zu einem neuen vielfältigen und urbanen Stadtquartier. Das Plangebiet stellt einen in der Gründerzeit ab ca. 1870 entwickelten Baublock dar, der künftig durch einen Mix differenzierter Wohnangebote und durch Integration verschiedener Dienstleistungen, sozialer Infrastruktur sowie durch Schaffung neuer Wegeverbindungen, privater und öffentlicher Freiräume zu einem attraktiven, mit dem Bestand gut verzahnten Siedlungsbaustein entwickelt werden soll. Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept zielt somit auf die Entwicklung eines urbanen Quartiers, das baulich und räumlich dicht sowie sozial und funktional vielfältig sein soll. Ziel ist es, das ehemals gewerbliche Areal zu einem integralen Bestandteil der Umgebung zu entwickeln, dabei die vorhandenen gründerzeitlichen Bau- und Nutzungs-Strukturen des Stadtteils aufzugreifen, diese jedoch auch fortzuschreiben und weiterzuentwickeln. Die in der Stellungnahme dargelegten Aussagen zu möglichen Investoren, Bewohner-Zielgruppen sowie Drohungen zu Grenzbebauungen entbehren in Bezug auf die zitierten Personen und Planungsziele des Projektes jeglicher Grundlage und haben keinen Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplans. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	Zudem kommt bei der verdichteten Bebauung noch das Parkplatzproblem. Hier im Quartier herrscht jetzt schon Parkplatzmangel für die Bewohner und für Besucher sind meistens keine Parkplätze verfügbar, weil sie von Bewohnern schon belegt sind. Dass die neuen Bewohner laut Ihren Planungen nur Fahrrad fahren ist sehr unwahrscheinlich, da die neuen Bewohner sicherlich nicht in den kleinen Geschäften arbeiten werden, sondern auch mit einem PKW zur Arbeit fahren müssen. - Laut Ihren Vorschlägen sollen Fahrradstellplätze eingerichtet	Das in der Stellungnahme beschriebene im Quartier bestehende Parkplatzproblem resultiert vorwiegend aus dem Mangel an privaten Stellplätzen für den ruhenden Verkehr auf den vorwiegend ohne oder nur mit geringem Stellplatzangebot in der Gründerzeit und teilweise in der Nachkriegszeit bebauten oder wiederbebauten Grundstücken der Umgebung des Plangebiets und der Bestandsbebauung (WA 6) im Plangebiet selbst. Dem entsprechend besteht ein hoher Parkdruck im öffentlichen Straßenraum, der durch den ruhenden Verkehr in Form von Längsparkplätzen als Anliegerparken sehr stark dominiert wird. Das zu entwickelnde Gebiet kann und soll keinen Ausgleich für diesen vorhandenen Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten schaffen. Der Stellplatznachweis wird im Plangebiet auf einen angemessenen Bedarf für die geplanten Nutzungen festgesetzt und ist entsprechend auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Zur verträglichen Regelung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur

	und dafür PKW-Stellplätze eingeschränkt werden. Herr Foitzik schwärmte von einer Bebauung wie in der Gründerzeit, schön hoch und dicht! Aber Jahrzehnte später ist man zu der Erkenntnis gelangt, dass diese Verdichtung nicht so gut ist. Wenn so viele Menschen auf solch engem Raum leben müssen birgt dies ein hohes Konfliktpotenzial, z. B. schon wegen der Parkplatzsuche. Die geplanten Tiefgaragenplätze reichen bei weitem nicht für den wahrscheinlichen Bedarf. Die damalige Verdichtung sollte sogar damals wieder zurückgebaut werden, da die Verdichtung zu Ungeziefer, übermäßigem Hitzestau und Hitzeentwicklung führt.	Schaffung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie Carsharing-Stellplätzen vorgesehen, die für die Lage des Quartiers und die geplanten Nutzungen angemessen sind. Das Plangebiet weist eine zentrale Lage mit erweiterten Verkehrsangeboten, insbesondere eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV auf, zudem sind eine Vielzahl an Einrichtungen zur Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des periodischen und aperiodischen Bedarfs in unmittelbarer Nähe im Stadtteil Vorderer Westen und im Stadtteil Mitte vorhanden, ebenso wie soziale und kulturelle sowie Bildungs- Infrastruktur. Die täglichen Wege und Verkehre können vom Plangebiet aus sehr gut mit den Verkehrsarten des Umweltverbundes erfolgen („ecomobility“). Der Hinweis, die Planung gehe davon aus, dass künftige Bewohner „nur Fahrrad fahren“ entbehrt jeder Grundlage. Für die neu herzustellenden Wohn- und sonstigen Nutzungen im Plangebiet müssen Pkw-Stellplätze geschaffen und nachgewiesen werden. Eine Verschärfung oder Verschlechterung der Parkraumsituation in der Umgebung des Plangebiets durch die beabsichtigte Planung ist weder erkennbar noch beabsichtigt. Zu den Hinweisen bezüglich „Gründerzeit“: Bei dem Projekt der Umnutzung des Brauereigeländes und Entwicklung eines neuen Quartierbausteins einschließlich des baulichen Bestands geht es nicht um exakte Übertragung oder Kopie des mehr als hundert Jahre zurückliegenden gründerzeitlichen Städtebaus auf die heutige Zeit, sondern um die Berücksichtigung und Weiterentwicklung der Kernelemente der Gebäude- und Quartiersorganisation dieser Zeit und den darin liegenden Qualitäten. Die Planung zielt auf die Sicherung eines bereits vorhandenen und aufgrund der nach Aufgabe der Brauerei freigewordenen Flächen weiterzuentwickelnden lebenswerten und vielfältigen Stadtquartiers. Dabei werden – in den gründerzeitlichen Strukturen bewährte – Prinzipien in der Planung aufgegriffen und durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert, wie z. B. Erreichbarkeit und Durchlässigkeit durch Anlage kurzer und attraktiver Wege für Fußgänger, ein Nebeneinander und eine Überlagerung verschiedener Nutzungen, Wohnungsgrößen und sozialer Gruppen, Schaffung wohnungsbezogener Freiräume, Anlage von Flächen für Kommunikation im öffentlichen Raum, Anpassungsfähigkeit, Alterungsfähigkeit und Gebrauchsfertigkeit der Bausubstanz und Quartiersbeschaffenheit, Pflege und Sicherung des vorhandenen in Teilen historisch wertvollen Gebäudebestands. Die in der Stellungnahme angesprochene großflächige Beseitigung und „Entdichtung“ gründerzeitlicher Quartiere im Zuge der Flächensanierungen der 1960er und 1970er Jahre aufgrund der in der Stellungnahme dargelegten vermeintlichen Probleme (Ungeziefer, Hitzestau etc.) hat sich aus heutiger Sicht als städtebauliche Fehlentscheidung erwiesen. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.**
	(siehe HNA Klimawandel und Verdichtung im Städtebau) vom 03.08.2017: „Der Klimawandel stellt Stadtplaner vor neue Aufgaben. Besonders heftig können die Auswirkungen von Hitze in Ballungszentren und Innenstädten sein, weil sich dort die Wärme staut. Stadtplaner, Pflegeeinrichtungen und Kliniken stehen angesichts der absehbaren Folgen des Klimawandels vor	Die Planung zielt auf eine möglichst kompakte und energieeffiziente Raumstruktur sowie eine CO_2-arme energetische Versorgung und somit auf eine hinsichtlich klimatischer Einflüsse widerstandsfähige Stadtgestaltung. Die Anforderungen an eine klimagerechte und nachhaltige Stadt sind umfassend und lassen sich nicht allein auf in der lokalen Presse ggf. verkürzt oder ausschnitthaft dargelegte Themen wie „Hitze in Ballungszentren“ oder „Senkung von Hitzebelastung in der Nacht“ herunterbrechen. Es geht vielmehr – neben der auch im Baugesetzbuch verankerten Beachtung der natürlichen Ressourcen wie Luft, Boden, Wasser, Grünflächen und Landschaftselemente – um eine Erhöhung der Widerstandsfähigkeit von Stadt- und Baustrukturen, wie z. B.

	Herausforderungen. "Innenstädte können sich stärker erhitzen als das Umland, sie speichern die Wärme bei extremer Hitzebelastung auch über die Nacht", sagt der Humanökologe Hans-Guido Mücke vom Umweltbundesamt. Die Nachttemperatur kann während Hitzeperioden im Extremfall um bis zu zehn Grad höher sein als im Umland. Wichtig sei, dass der Nachtwind ungehindert durch sogenannte Frischluftkorridore ziehen kann. "Wir sehen auf der Basis der statistischen Auswertung von Wetter-Extrem-Ereignissen, dass deren Häufigkeit ansteigt", sagt Mücke. Die Klimamodelle zeigten, dass nicht nur die Häufigkeit von Hitzewellen zunehmen werde, sondern wohl auch deren Intensität und Dauer. Grünflächen, Stadtparks und schattige Plätze sind besonders wichtig. Es sollte auf jeden Fall darauf geachtet werden, dass die Innenstädte nicht noch weiter verdichtet werden!"	Pufferfähigkeit oder Vermeidung nicht regenerativ erzeugter Energien. Gleichzeitig bedarf es aber auch der Einbeziehung sozialer Aspekte wie Zusammenhalt, Gerechtigkeit und Umgang mit Gemeingütern u. ä. Eine pauschale Ablehnung urbaner Dichte ist – in Bezug auf die in der Stellungnahme angesprochene Klimaproblematik – nicht zielführend und somit auch nicht Gegenstand der vorliegenden Planung, die auf vielfältige Weise klimagerechte und nachhaltige Ziele verfolgt, die sich wiederum in den konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans wiederfinden, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Ausschluss fossiler Brennstoffe, Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Pkw, Förderung der nicht-motorisierten Mobilität und der gemeinschaftlichen Pkw-Nutzung durch Festsetzung entsprechender Flächen und Maßnahmen, Nutzungsmischung, kompakte Bauweise, der innenstadtnahen Lage angemessene bauliche Dichte und somit schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen ehemals gewerblich genutzten Fläche usw. Mit dem Bebauungsplan werden auch die Zielsetzungen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel verfolgt. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.**
	Wir fänden es auch sinnvoller einen großzügigen Kinderspielplatz einzurichten und freie Grünflächen (Grüne Lunge) mit Liegewiese, Parkbänken und Hundespielflächen zu schaffen. Von den Planern wird eine Kita- bzw. Tagesmutterbetreuung vorgestellt, aber ohne entsprechenden Raum im Freien zum Herumtoben. - Die kleinen Läden oder Büros, Café usw. die dort angepriesen wurden, gibt es bereits in der Friedrich-Ebert-Straße; diese stehen allerdings zum Teil schon leer. - Wir und unsere Mieter möchten gern auch einen Abstand von 35 m zum nächsten Nachbarn haben. Es sollte laut Planungsbüro auch ein Grünstreifen bzw. Grabeland zwischen der Bestands- und Neubebauung auf dem Niveau der bestehenden Grünflächen entstehen. Davon war bei der letzten Vorstellung des Bebauungsplanes nichts mehr zu hören bzw. zu sehen. - Von den politischen Parteien wurde dieses Konzept auch noch als sehr gelungen und sozial dargestellt und begeistert bewundert.	Der Bebauungsplan zielt auf die Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung einer bislang bzw. ehemals gewerblich genutzten und intensiv überbauten Fläche in zentraler innenstadtnaher Lage. Im Umfeld des Plangebiets sind vielfältige öffentliche Grünanlagen vorhanden, der Bedarf eines Stadtteilparks („Grüne Lunge“ mit Hundespielflächen, Kinderspielplatz o. ä.) ist in dieser Lage nicht gegeben und dem entsprechend nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Bauliche Abstandsflächen von 35 m zum nächsten Nachbarn sind in keinem der benachbarten, vorwiegend durch geschlossene Bauweise errichteten Baublöcke gegeben. Jedoch wurde im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes darauf geachtet, dass die Baufelder für die geplanten Neubauten untereinander und auch zu den Bestandsgebäuden weitestgehend Abstände zwischen den Hauptgebäuden einhalten, die über die notwendigen Abstandsflächen hinausgehen. Hierdurch ergeben sich große zusammenhängende hofartige Innenbereiche, die in Teilen aufgrund der Sockelgeschosse erhöhte oder auch ebenerdige wohnungsbezogene und begrünte Freiräume bilden. Diese hofartigen Bereiche haben Abmessungen zwischen 18,0 bis zu 41,0 m. Auch ein niveaugleicher Grünstreifen (z. B. als Grabeland nutzbar) ist in der städtebaulichen Planung vorgesehen und als nicht überbaubare Fläche im Bebauungsplan festgesetzt (im Bereich der an das WA 6 östlich anschließenden Baugebiete WA 4 und WA 5). In diesem Teil des Plangebiets waren im Bestand grenzständige Nebengebäude der ehemaligen Brauerei vorhanden, die zwischenzeitlich bereits abgerissen wurden. Die nunmehr dort vorgesehenen nicht überbaubaren Flächen und zu begrünenden Sockelgeschosse sind wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzepts und des Bebauungsplans. Dies wurde so auch erneut in der angesprochenen Vorstellung des Bebauungsplans dargelegt (Ortsbeiratssitzung vom 25.4.2017). Die geplanten Freiflächen – ob ebenerdig oder auf Dachflächen von Sockelgeschossen oder Gebäuden – können auch für private oder gemeinschaftliche Freiraumnutzungen (z. B. Gärten) und Spielflächen genutzt werden. Die Schaffung räumlicher Angebote für Tagesmütter, eine Kita oder für Café-Nutzungen ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich möglich und erfolgt nach Bedarf und Nachfrage sowie Entscheidung der Grund-

		stückseigentümer und Bauherren. Das konkrete spätere räumliche Angebot obliegt somit den späteren Nutzern/Eigentümern und ist abhängig von den Nutzungsinteressen der Bewohner und Nachfrager. Der Bebauungsplan setzt hierfür den grundsätzlichen planungsrechtlichen Rahmen und zielt auf ein gemischtes Nutzungsangebot. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Nicht-Wohnnutzungen wie z. B. Café-, Büro- oder soziale Nutzungen in bestimmten Bereichen der Bauflächen (z. B. Erdgeschosszonen entlang der Planstraße) wird eine Nutzungsvielfalt gefördert. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bereits teilweise im Bebauungsplan berücksichtigt.**
	Das aktuelle Parkplatzproblem betrifft uns ganz konkret: Bei uns haben mehrfach potenzielle Mieter abgesagt, da sie 2 Fahrzeuge hatten und aufgrund der Parkplatzsituation leider nicht hierherziehen könnten. Für diese Mieter gab es weder die Option des Fahrradfahrens noch die des Carsharing, da sie außerhalb ihre Arbeitsstätte haben, aber in Kassel wohnen möchten. Wir bitten, unsere Bedenken und Vorschläge auch im Namen unserer Mieter zu dem Bebauungsplan zu berücksichtigen.	Das zu entwickelnde Gebiet kann und soll keinen Ausgleich für den vorhandenen Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten oder den benachbarten bereits bebauten Grundstücken schaffen, sondern der Stellplatznachweis wird im Plangebiet auf einen angemessenen Bedarf für die geplanten Nutzungen festgesetzt und ist entsprechend auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Es entstehen somit für die geplanten Nutzungen zu schaffende private Stellplatzflächen, die grundsätzlich z. B. auch von Bewohnern der benachbarten Quartiere angemietet werden können, sofern verfügbar. Der vorhandene Mangel an privaten Stellplätzen für den ruhenden Verkehr auf den bestehenden, vorwiegend in der Gründerzeit bebauten Grundstücken der Umgebung des Plangebiets kann nicht durch die neuen Nutzungen und Bauprojekte gelöst werden. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.**

4 Behandlung der Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB

Verfahren der Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange

Dem Offenlegungsbeschluss wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 19.06.2017 zugestimmt.

Die Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.05.2017.

Die während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und es ergaben sich folgende wesentliche Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs:

- Änderung von Lage und Breite der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße), um bei der voraussichtlichen künftigen Grundstücksaufteilung der ehemaligen Brauereifläche eine klare Zuordnung der vorhandenen denkmalgeschützten Tiefkeller zu ermöglichen.
- Geringfügige Änderungen hinsichtlich der Flächengrößen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete aufgrund der Änderung der Verkehrsfläche (allgemeines Wohngebiet WA 2, Mischgebiet MI 3 sowie insbesondere Mischgebiet MI 2), so dass für das Baufeld des MI 2 eine geringfügige Anpassung der GRZ (von 0,5 auf 0,6) und der GFZ (von 2,0 auf 2,1) erforderlich wurde.
- Geringfügige Erweiterung der im Bebauungsplan bereits festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: Die Flächen mit Gehrechten im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 2 wurden vergrößert, zudem wurden im Bereich zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im südlichen Bereich des WA 1 und des Mischgebiets MI 2 Flächen hinzugefügt, die mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten sind.
- Im Bereich des festgesetzten Mischgebiets MI 1 erfolgte eine Verlegung des zunächst im südlichen Teil des Baugebiets vorgesehenen Zufahrtsbereiches nach Westen, um eine Bündelung der Zufahrten entlang der Kölnischen Straße zu vermeiden und die Verteilung der künftigen Verkehre im Quartier zu optimieren.
- Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 4 wurden geringfügig modifiziert: Im Falle des WA 4 dient diese Anpassung (Einrücken der Baugrenze, Verkleinerung der überbaubaren Fläche) insbesondere der Verbesserung der Belichtung des westlich angrenzenden Bestandsgebäudes im WA 6, für das WA 2 erfolgt eine geringfügige Verschiebung der westlichen Baugrenze des obersten Geschosses nach Westen gemäß des hier analog des städtebaulichen Konzeptes geplanten Baukörpers.
- Die zeichnerisch festgesetzten Einrückungen der Baulinien zur Gliederung der Baukörper werden in diesen kurzen Teilabschnitten zu Baugrenzen geändert, um grundsätzlich auch größere und somit besser ablesbare Einrückungen und Gebäudegliederungen zu ermöglichen.
- Gemäß des fortgeschriebenen Freiraum- und grünordnerischen Konzeptes wurden verschieden grünordnerischen Maßnahmen ergänzt oder angepasst, u. a. Entfernung der Festsetzung der als zu erhaltend festgesetzten Bestandsbäume im südwestlichen Bereich der Hardenbergstraße (WA 1 und WA 2), da diese Bäume der Baumschutzsatzung unterliegen und hierdurch grundsätzlich geschützt sind, Erhöhung des festgesetzten Anteils der im Geltungsbereich zu begrünenden Dachfläche von 50 % auf 75 % der Flachdächer, Festsetzung von drei weiteren zu pflanzenden Bäumen auf einzelnen privaten Flächen, Festsetzungen zur Begrünung der Baumscheiben und zum Ausschluss von Schottergärten/Schotterbeeten.
- Im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 5 wurde eine zeichnerisch festgesetzte Fläche für Nebenanlagen im Bereich eines hier vorhandenen Nebengebäudes, entfernt und die Fläche für Garagengeschosse sowie die Fläche für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Na 2) geringfügig gemäß städtebaulichem erweitert.
- Die vorher im Bereich des WA 3 festgesetzte Fläche für Nebenanlagen mit der als „Na 4“ bezeichneten Nutzung erhielt die Bezeichnung „Na 3“, und wurde geringfügig nach Osten erweitert auf 5,50 m Breite, um die hier ausnahmsweise zulässigen Stellplätze in Carports in Senkrechtaufstellung realisieren zu können.
- Die gestalterischen Festsetzung zu Standplätzen von Müll- und Wertstoffbehältern wurden dahingehend konkretisiert, dass diese Anlagen entweder in Gebäude zu integrieren oder unterirdisch anzuordnen sind. Die Möglichkeit der offenen Anordnung und blickhemmenden Eingrünung entfällt für diese Anlagen.
- Des Weiteren wurde einzelne der Korrektur und Klarstellung dienende Ergänzungen bereits getroffener Festsetzungen oder Festsetzungsinhalte vorgenommen und es wurden einzelne Hinweise im Bebauungsplan ergänzt.

Die am Entwurf des Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, erforderten jedoch eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB, die in der Zeit vom 16.10.2017 bis einschließlich 27.10.2017 durchgeführt wurde (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kassel / 1. Jahrgang / 6. Oktober 2017 / Nr. 044).

Der Aufforderung, nur zu den Änderungen des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen kamen nicht alle Beteiligten nach. Die Behandlung der Hinweise aus diesem Verfahrensschritt bezieht sich nur auf die vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan. Teilweise wurde auf die bisher vorgebrachten Anregungen verwiesen, so dass keine erneute Behandlung vorgenommen wird. Die Stellungnahmen, bezogen auf die geänderten Inhalte, ergaben redaktionelle Änderungen und klarstellende Ergänzungen. In diesem Fall wurde die Begrünung der Nebenanlagen auf 100 % ergänzt und der Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet weiter ausformuliert.

Im Folgenden sind alle Anregungen und Behandlungen aus den Beteiligungsschritten gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB aufgeführt. Zusätzlich sind die im Rahmen der Abfrage zu Altlasten mit Schreiben vom 19. Mai 2016 abgefragten Hinweise aufgeführt.

Index	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Abwägungs-/Beschlussvorschlag
4.1	**Städtische Werke Netz + Service GmbH**	
vom 08.06.2016 (Abfrage zu Altlasten)	Der Städtischen Werke Netz + Service GmbH sind keine Altlasten oder Altablagerungen in den Geltungsbereichen und in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes (s. Anlage) bekannt.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.**
vom 29.5.2017 sowie Ergänzung per Mail vom 01.08.2017	Die Städtische Werke Netz + Service GmbH und die Städtische Werke Energie + Wärme GmbH haben grundsätzlich keine Einwände zum Bebauungsplan.	**–**
	Wir machen Sie jedoch darauf aufmerksam, dass alte Hausanschlussleitungen abgetrennt und Versorgungsnetze aufgebaut werden müssen. Für die Versorgung des Gebietes ist eine neue Trafostation und Standortsicherung von 25 qm erforderlich. Gemäß Ergänzung per Mail vom 1.8.2017 wurde die Versorgung für das Gebiet erneut geprüft., mit dem Ergebnis, dass die Versorgung des Gebietes aus dem umliegenden Netz versorgt werden kann, so dass kein Standort für eine Trafostation benötigt wird. Des Weiteren gehen wir davon aus, das eine Straßenbeleuchtung errichtet werden muss. Weiterhin sind bei der Erschließung der Gebäude jeweils Fttx-Anschlüsse vorzusehen. Wir bitten Sie, uns in der Planung der neuen Erschließungsstraße zeitnah mit einzubinden.	Die Anregungen und Hinweise wurden geprüft: Ein Standort für eine Trafostation ist in der Planung nicht vorgesehen und aufgrund des Ergebnisses der erneuten Prüfung durch die Städtischen Werke Netz + Service GmbH gemäß Mitteilung vom 01.08.2017 nicht erforderlich. Die Anregungen und Hinweise zur Straßenbeleuchtung und Erschließung der Gebäude beziehen sich auf dem Bebauungsplan nachgeordnete Planungs- und Baumaßnahmen (Straßenbeleuchtung und Glasfaserverkabelung) und sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. **Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.**
vom 23.10.2017	Im Bereich der Kölnischen Straße wurden Gasversorgungsleitungen bereits überpflanzt, was nach dem DVGW Regelwerk nicht zulässig ist. Bäume die sich in diesem Schutzbereich entwickelt haben, dürfen nicht als zu erhaltend festsetzt werden, da die Bäume bei Bedarf (Leitungsschäden) gefällt werden müssen. Des Weiteren müssen alte Hausanschlussleitungen abgetrennt und Versorgungnetze aufgebaut werden. Es werden Hinweise auf einen Ansprechpartner für die Ausführungsplanung gegeben.	Die im Rahmen der erneuten Offenlage abgegebene Stellungnahme bezieht sich auf Festsetzungen, die nicht Gegenstand der erneuten Offenlage waren. Bei einem möglichen Konflikt der als zu erhaltend festgesetzten Bestandsbäume mit vorhandenen Gasleitungen können Ersatzpflanzungen im räumlichen Zusammenhang oder an anderer Stelle erfolgen. Die Hinweise auf abzutrennende Hausanschlussleitungen beziehen sich auf dem Bebauungsplan nachgeordnete Planungs- und Baumaßnahmen und werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.**

4.2	Kasseler Verkehrs-Gesellschaft	
vom 18.06.2016 (Abfrage zu Altlasten)	Es sind keine Gefährdungen durch Altlasten oder Altablagerungen bekannt.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
vom 11.05.2017	Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Einwände.	**–**

4.3	Zweckverband Raum Kassel	
vom 14.06.2017	Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes stellt für den Bereich des Bauleitplanungsverfahrens „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Der Bebauungsplan kann zurzeit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“. Die Nachnutzung des ehemaligen Brauereigeländes zum Wohnen und Arbeiten wird als ein Projekt der Innenentwicklung begrüßt. Soziale Aspekte wie Durchlässigkeit des neuen Blocks, unterschiedliche Wohnformen, Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen (Mieten und Eigentum) wurden bei der Planung berücksichtigt. Aber auch die Themen wie Überwärmungsgebiet (Fassaden- und Dachbegrünung) sowie die Nutzung und Förderung alternativer Energien flossen in die Planung ein. Die Entwicklungsplanungen des ZRK, die Aussagen der Klimafunktionskarte sowie der Landschaftsplanung wurden bei der Aufstellung des B-Planes behandelt und beachtet. Weitere Anregungen werden von unserer Seite nicht vorgetragen.	Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird von einer formellen Änderung des Flächennutzungsplans abgesehen, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, daher wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung – wie in der Stellungnahme beschrieben – an die beabsichtigte Entwicklung des Plangebiets angepasst. Die Bauleitplanung entspricht den in der Stellungnahme dargestellten Zielsetzungen und übergeordneten und ergänzenden Fachplanungen und Konzeptionen. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
vom 27.10.2017	Zu dem o.g. B-Plan-Verfahren haben wir im Rahmen der erneuten Offenlage keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzutragen.	**–**

4.4	Regierungspräsidium Kassel	
vom 24.05.2017	**Bergaufsicht (Dez. 34)** Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des	**–**

	Bergbaus stehen dem Bebauungsplan, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen.	
Vom 23.10.2017	Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem Bebauungsplan, auch nach nochmaliger Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen	–
vom 30.05.2017	**Naturschutz, Landschaftsplanung (Dez. 27.1)** Die in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nicht berührt. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung eines bislang von der Martinibrauerei genutzten Areals im Vorderen Westen. Es ist vorgesehen, auf dem rund 12,4 ha großen Gelände ein Wohnquartier für unterschiedliche Wohnbedarfe zu entwickeln. Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i. V. mit § 1a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten. Hinweise und Anregungen werden nicht vorgebracht.	–
vom 31.05.2017	**Regionalplanung / Siedlungswesen (Dez. 21/2)** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bereich der im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgesetzt ist. Der Planung stehen keine Ziele des RPN entgegen.	Die Planung erfolgte gemäß der Vorgaben des Regionalplans Nordhessen. **Die Hinweise wurden in der Planung bereits berücksichtigt.**
vom 07.06.2017	**Grundwasserschutz, Wasserversorgung (Dez. 31.1)** Der Geltungsbereich des Planungsvorhaben befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 – äußere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der v. g. Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden. Lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.	Hinweise zur Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiets sind in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten und werden zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch der Hinweis auf die Genehmigungspflicht von Bohrungen tiefer als Kote 50 m untern NHN wird ergänzt. **Die Hinweise werden berücksichtigt.**
	Bei Beachtung der in der Begründung beschriebenen Vorgehensweise bezüglich der unter Kapitel 7.7.1 beschriebenen Altlastenproblematik sowie einer engen Abstimmung mit meinem Fachbereich „Altlasten, Bodenschutz“ beste-	Die in der Stellungnahme dargelegte Altlastenproblematik basiert auf den Aussagen der vorliegenden historischen Recherchen und Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen auf dem Gelände der ehemaligen Martini-Brauerei. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan

	hen aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes keine Bedenken gegen das o. a. Planungsvorhaben auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen.	zum auf dem Gelände vorhandenen Altstandort sowie auf die erforderliche fachgutachterliche Leitung und Begleitung künftiger tiefbaulicher Eingriffe in den Untergrund. **Die Hinweise werden berücksichtigt.**
vom 26.10.2017	Der Geltungsbereich des Planungsvorhaben befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 – äußere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der v. g. Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden. Lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.	Hinweise zur Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiets sind in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten und werden zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch der Hinweis auf die Genehmigungspflicht von Bohrungen tiefer als Kote 50 m untern NHN wird ergänzt. **Die Hinweise werden berücksichtigt.**
	Bei Beachtung der in der Begründung beschriebenen Vorgehensweise bezüglich der unter Kapitel 7.7.1 beschriebenen Altlastenproblematik sowie einer engen Abstimmung mit meinem Fachbereich „Altlasten, Bodenschutz“ bestehen aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes keine Bedenken gegen das o. a. Planungsvorhaben auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen.	–
vom 07.06.2017	**Altlasten, Bodenschutz (Dez. 31.1)** Meine Stellungnahme vom 20.06.2016 ist in den Planungsprozess einbezogen worden. Der Standort wurde in Hinsicht auf die historische Nutzung und die geplanten Abbruchmaßnahmen erkundet und Bodenproben an relevanten Punkten analytisch untersucht. Der Spiegelstrich „kein Altlastenvorkommen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt“ auf S. 56 unter 7.1.1 ist falsch, da sowohl ein Altstandort auf der Fläche vorhanden ist, als auch Restkontaminationen einer zurückliegenden Sanierungsmaßnahme im ehemaligen Tankstellenbereich bekannt ist (und auch an anderer Stelle im Kapitel 7.7.1 des B-Planes entsprechend beschrieben wird). Die fachgutachterliche Begleitung der tiefbaulichen Eingriffe ist daher erforderlich (bereits im B-Plan enthalten unter 7.1.1).	Die in der Stellungnahme dargelegte Altlastenproblematik basiert auf den Aussagen der vorliegenden historischen Recherchen und Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen auf dem Gelände der ehemaligen Martini-Brauerei. Es wird ergänzend zu den in der Begründung des Bebauungsplans enthaltenen Angaben zu den Altlastenvorkommen ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen zum auf dem Gelände vorhandenen Altstandort sowie auf die erforderliche fachgutachterliche Leitung und Begleitung künftiger tiefbaulicher Eingriffe in den Untergrund. **Die Hinweise werden berücksichtigt.**
	Parallel zum B-Plan Verfahren wurde seitens des Büros SIG-Hessen Ingenieure angefragt, ob die Verfüllung der oberen Kellergeschosse mit anfallenden Abbruchmaterialien (aufbereiteter Beton- und Ziegelbruch) aus umwelttech-	Die in der Stellungnahme beschriebenen Untersuchungen und Konzepte zur Verfüllung von Teilbereichen der Kelleranlagen beziehen sich auf dem Bebauungsplan nachgeordnete Planungs- und Baumaßnahmen (Gründung der geplanten Erschließungsstraße) und sind nicht

	nischer Sicht umsetzbar ist. Das Konzept für die Verfüllung (ein Aktenvermerk vom 16.02.2017 hierzu ist der Stellungnahme zur Information beigefügt), ist aus bodenschutzfachlicher Sicht plausibel, so dass diesem Grundsatz zugestimmt wird. Die technische Ausführung (insbesondere Spezifikation der eingesetzten Materialien, Auswirkungen auf den umliegenden klüftigen und zeitweise von Wasser durchströmten Muschelkalks etc.) ist dem Dezernat 31.1 zur fachlichen Bewertung vorzulegen, sobald diese konkretisiert werden kann. Die statische Bewertung des Konzepts ist getrennt davon durch die zuständige Stelle zu führen.	unmittelbarer Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Jedoch sind die erforderlichen zu erfüllenden Rahmenbedingungen, und zu führenden Nachweise im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan enthalten. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.**
	Sofern Gärten im Kontakt mit dem anstehenden Boden angelegt werden, sind diese mit geeigneten Bodenmaterialien gemäß Bodenschutzverordnung aufzubauen, da der vorhandene Boden nicht geeignet ist. Die Gestaltung des Aufbaus ist mit dem Dez. 31.1 (Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz) des RP abzustimmen. Überwiegend sind die Gärten jedoch in Form von begrünten Dächern vorgesehen, diese sind hiervon nicht betroffen.	Der in der Stellungnahme dargelegte erforderliche Umgang mit anstehendem Boden bzw. Anlage von Gärten mit geeigneten Bodenmaterialien wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, ebenso die erforderliche Abstimmung mit dem Dez. 31.1. **Die Hinweise werden berücksichtigt.**
vom 20.06.2017 (Abfrage zu Altlasten)	**Altlasten, Bodenschutz (Dez. 31.1)** Der aktuelle Datenbestand des zugehörigen Altflächen-Informationssystem (ALTIS) beinhaltet für den Planungsbereich folgende Eintragungen: • ALTIS-Nummer: 611.000.032-000.009 • Art der Fläche: Altstandort • Rechtswert: 3533470 • Hochwert: 5687140 • UTM / Nord: 5685304,93 • UTM / Ost: 533382,8 • Arbeitsname: Brauerei Kropf, Kassel • Adresse: Kölnische Str. 94-104 Status: Adresse/Lage überprüft (validiert)	Der in der Stellungnahme aufgeführten Koordinaten zur Lage des Altstandortes werden in die Hinweisposition zu Altlasten in den Bebauungsplan aufgenommen. **Die Hinweise werden berücksichtigt.**
	Das Plangebiet wurde bis Ende 2015 von der Martini-Brauerei genutzt. Einige Anlagen der Brauerei sind aufgrund ihres Gefährdungspotentials als altlastenrelevant einzustufen und bedürfen der Erkundung. Wesentliche Anlagen des Brauereibetriebs sind Dampfkessel und Feuerung (ggf. mit zugehöriger Treibstofflagerung), CO2-Rückgewinnung, Chemikalienlager, NH3-Kühlanlage, Neutralisationsanlage und die seit längerem stillgelegte Eigenbetriebstankstelle. Im Bereich der Eigenbetriebstankstelle gab es in den 90er Jahren einen Grundwasserschadensfall, der durch Boden- und Bodenluftsa-	Die Hinweise betreffen weitestgehend den Abbruch der auf dem Gelände vorhandenen Anlagen und Gebäude der ehemaligen Brauerei und somit auf die dem Bebauungsplan nachgeordnete Ausführung, die nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans ist. Es wurde jedoch parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Abbruchantrag auf der Grundlage einer Untersuchung der Schadstoffe erstellt sowie ein Entsorgungskonzept vorgelegt und abgestimmt. Abbruch und Freimachung des Geländes werden fachgutachterlich begleitet. Entsprechende Hinweise zur Altlastenproblematik und zum Umgang mit Boden sowie die erforderliche fachgutachterliche Begleitung von Bodeneingriffen werden als Hinweise in

	nierung saniert wurde. 1993 wurde die Tankanlage vorübergehend stillgelegt. Weitere Angaben zum Zustand der Anlage liegen nicht vor. Vor Bodeneingriffen in diesem Bereich ist aus altlastenfachlicher Sicht eine orientierende Untersuchung erforderlich. Der Umfang mit dem RP Kassel, Dez. 31.1 (Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz) abzustimmen. Für den Brauereibetrieb gilt, dass Gefährdungen für Boden und Grundwasser aus der Verwendung von teerpechhaltigen Dämmungen im Bereich der Kühlräume, durch Isolationsanstriche und Überfüllschäden von Tankanlagen (Feuerungsanlage) sowie Unfälle im Bereich des Chemikalienlagers entstehen können. Ein konkreter Verdacht ist nicht gegeben. Im Rahmen der Umnutzung des Geländes, die mit dem Abbruch der Gebäude einhergeht (Abbruchantrag liegt vor), wird empfohlen, bei der Planung die Nutzungshistorie einzubeziehen. Dies gibt Anhaltspunkte für die abfalltechnische Einstufung von Abbruchmaterialien und Bodenaushub. Bodeneingriffe sollten fachgutacherlich begleitet werden. Sofern geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dez. 31.1 (Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz) des RP Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.	den Bebauungsplan aufgenommen (s. o.). **Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.**
Vom 26.10.2017	Meine Stellungnahme vom 07.06.2017 behält weiterhin Gültigkeit und ist im Wesentlichen in den überarbeiteten Bebauungsplan eingeflossen. Hinweis: Zwischenzeitlich wurde seitens des Büros SIG-Hessen Ingenieure angefragt, ob die Verfüllung des oberen Kellergeschosses mit anfallenden Abbruchmaterialien (aufbereiteter Beton- und Ziegelbruch) aus umwelttechnischer Sicht umsetzbar ist. Dieses Kellergeschoss liegt im Wesentlichen unter der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße). Es wurde dargelegt, dass die Verfüllung aus statischen Gründen (Überfahrbarkeit, ggf. mit Müllfahrzeugen, Feuerwehr) erforderlich sei. Mit Aktenvermerk vom 16.02.2017 wurde ebenfalls vom o.g. Büro ein Konzept für die Verfüllung vorgelegt, welches aus bodenschutzfachlicher Sicht plausibel ist (wasserdichter Einschluss des Abbruchmaterials). Die technische Ausführungsplanung liegt nicht vor (diese muss insbesondere beinhalten: Spezifikation der eingesetzten Materialien, Auswirkungen auf den umgebenden klüftigen und zeitwiese von Wasser durchströmten Muschelkalk etc.). Eine umweltfachliche Bewertung der technischen Ausführungsplanung	Die in der Stellungnahme beschriebenen Untersuchungen und Konzepte zur Verfüllung von Teilbereichen der Kelleranlagen beziehen sich auf dem Bebauungsplan nachgeordnete Planungs- und Baumaßnahmen (Gründung der geplanten Erschließungsstraße) und sind nicht unmittelbarer Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Jedoch sind die erforderlichen zu erfüllenden Rahmenbedingungen, und zu führenden Nachweise im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan enthalten. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.**

	(hinsichtlich Abfallwirtschaft sowie Boden- und Grundwasserschutz) ist durch das RP Kassel vorzunehmen. Die statische Bewertung des Konzepts ist getrennt davon durch die zuständige Stelle zu führen. Das o.g. Büro ist meines Wissens im Projekt nicht mehr involviert – die Frage der Kellerverfüllung bleibt dennoch zu klären.	
vom 07.06.2017	**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz (Dez. 31.3)** Aus Sicht des Dezernates 31.3 bestehen in Bezug auf die Planung keine Bedenken.	-
vom 26.10.2017	Aus Sicht des Dezernates 31.3 bestehen in Bezug auf die Planung keine Bedenken.	-
vom 07.06.2017	**Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe (Dez. 31.5)** Für den Bereich kommunales Abwasser, Gewässergüte, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.5 in Bezug auf die Planung keine Bedenken. Für den Bereich industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe werden die Belange des Dezernates 31.5 in Bezug auf die Planung nicht berührt**.**	-
Vom 26.10.2017	Für den Bereich kommunales Abwasser, Gewässergüte, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.5 in Bezug auf die Planung keine Bedenken. Für den Bereich industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe werden die Belange des Dezernates 31.5 in Bezug auf die Planung nicht berührt**.**	-

4.5	**Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde**	
vom 29.06.2017 (Eingang)	Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Entwurf weder Einwände noch Anregungen.	–
vom 27.10.2017	Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die geänderten / ergänzten Teile keine Einwände.	–

4.6	**Untere Naturschutzbehörde**	
vom 29.06.2017 (Eingang)	Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Um Beachtung folgender Punkte wird gebeten:	Die Hinweise wurden geprüft: zu 1.: Die Anzahl der Bäume wird entsprechend korrigiert. zu 2.: Der Zusatz wird entsprechend aufgenommen.

	1. Begründung, Seite 58 Kapitel 7.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Auswirkungen – dritter Punkt: Es muss heißen: „… *durch Festsetzungen von 8 Stk. Einzelbäumen an der Kölnischen Straße*“ 2. Textliche Festsetzung Nr. 8. …Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) 3. Planzeichen: An mehreren Stellen sind die verwendeten Signaturen des Bebauungsplans nicht in den Planzeichen aufgeführt. Dies betrifft: *Art der baulichen Nutzung* Farbhinterlegung bei Mischgebiet (Dunkel- und Hellbraun) fehlt *Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz* Signaturen fehlen komplett *Sonstige Planzeichen* Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (Signatur fehlt)	zu 3.: Die angemerkten fehlenden Planzeichen und Signaturen sind im Originalplan enthalten, es scheint ein Fehler im Ausdruck der versandten Unterlagen vorzuliegen. **Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.**
vom 27.10.2017	Gegen die vorgelegten Änderungen oder Ergänzungen bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, da sie aus naturschutzfachlicher Sicht eine Verbesserung für das Quartier darstellen (Schaffung zusätzlicher Baumstandorte, Zurücknahme von Baugrenzen etc.). Lediglich für die Dachbegrünung der Nebenanlagen empfehlen wir die zu begrünende Dachfläche von 75 % auf 100 % zu erhöhen, da es sich um Anlagen mit kleinen Grundflächen handelt, auf denen eine Dachbegrünung einfach zu realisieren ist.	Einer Erhöhung des Anteils der zu begrünenden Dachfläche von Nebenanlagen von 75 % auf 100 % steht nichts entgegen, die Festsetzung wird entsprechend angepasst. **Die Anregung wird berücksichtigt.**

4.7	**Deutsche Telekom Technik GmbH**	
vom 20.07.2017	Im Planbereich finden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.	Der Hinweis, dass sich im Plangebiet keine Leitungen der Telekom befinden, wird zur Kenntnis genommen, allerdings sind auf dem der Stellungnahmen beigefügten Leitungsplan innerhalb des Plangebietes Leitungsverläufe der Deutschen Telekom in den vier vorhandenen Erschließungsstraßen dargestellt. Das Gelände der ehemaligen Martini-Brauerei ist danach ebenfalls von Süden (im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes) an die Telekommunikationslinien angebunden. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.**
	Es wird angeregt, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan auf-	Der Anregung wird nicht gefolgt, da eine Festsetzung von gesonderten Leitungstrassen

	zunehmen: 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.	oder Leitungszonen für Telekommunikationslinien im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist. Die Koordinierung der Leitungsverläufe und Festlegung erforderlicher Leitungstrassen bzw. Trassenbreiten erfolgt erst im Zuge der dem Bebauungsplan nachgeordneten Erschließungsplanung. Die im Bebauungsplan vorgesehenen neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen (insbesondere die Planstraße als interne Erschließung) wurden auf den voraussichtlichen Leitungsbedarf hin überprüft und in der Gesamtbreite entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Eine erneute Beteiligung erfolgt im Zuge der dem Bebauungsplan nachgeordneten Erschließungsplanung. **Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**
	Es werden folgende Hinweise gegeben: 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. Zur Versorgung des Planbereichs 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. Es wird gebeten, die überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Anlage: Lageplan mit Darstellung bestehender Versorgungs-Leitungen / Anschlussleitungen der Deutschen Telekom AG im Plangebiet.	Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise beziehen sich auf die dem Bebauungsplan nachgeordnete Erschließungsplanung. Eine zeitnahe Realisierung der Erschließung ist geplant und wird durch einen Erschließungsträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages sichergestellt. Die Koordinierung und Planung von Telekommunikationslinien sowie Festlegung von Baumpflanzungen und entsprechende Einhaltung von erforderlichen Abständen zu Leitungstrassen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Eine weitere Beteiligung aller Leitungsträger und Abstimmung der technischen Belange erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**

4.8	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	
vom 02.08.2017	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Es besteht grundsätzlich Interesse, glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Die 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 Bebauungsplan weiter zu beteiligen.	Der Hinweis zu vorhandenen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG und zur möglichen Erweiterung des glasfaserbasierten Kabelnetzes wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung aller Leitungsträger und Abstimmung der technischen Belange erfolgt im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgeordneten Erschließungsplanung. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**

4.9	Wirtschaftsförderung Region Kassel	
vom 07.08.2017	Die Planung wird begrüßt, auch wenn sie zunächst zu einem Verlust gewerblich nutzbarer Flächen im Bereich der Stadt Kassel führt. Infolge des vorgesehenen Ausweises von MI-Flächen können diese jedoch an dieser Stelle sehr gut kompensiert werden. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, an diesem Standort neue Dienstleistungen in sehr attraktiver Lage anzusiedeln, die zu zusätzlichen Arbeitsplätzen führen werden. Da die Verfügbarkeit von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum inzwischen auch als Standortfaktor eine erhebliche Rolle spielt, unterstützen wir die für dieses Areal geplante Entwicklung auch aus dieser Sichtweise heraus. Zudem wird die Planung dazu beitragen, eine erhebliche städtebauliche Verbesserung für das Gebiet herbeizuführen. Im Weiteren gehen wir davon aus, dass der B-Plan in enger Abstimmung mit den Bauinitiatoren bearbeitet wurde, um die entsprechenden baulichen Erfordernisse sicherzustellen und haben darüber hinaus keine Anmerkungen.	Die Zustimmung zur Umwandlung der gewerblichen Flächen in Misch- und Wohngebiete und zu den der Bauleitplanung zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzungen wird zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung des Bebauungsplans und der Bebauungsplaninhalte erfolgte gemäß städtebaulichem Konzept. Zur Sicherung der Planverwirklichung wird gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein städtebaulicher Vertrag mit den Bauinitiatoren geschlossen, die Verantwortung der Stadt Kassel für das gesetzlich vorgesehene Aufstellungsverfahren und die Bebauungsplaninhalte bleiben hiervon unberührt. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**

4.10	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg	
vom 11.08.2017	Interessen der gewerblichen Wirtschaft werden durch die Planung nicht nachteilig berührt. Daher werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	–

4.11	Gesundheitsamt – Hygienische Dienste	
vom 23.05.2016 (Abfrage zu Altlasten)	Im Geltungsbereich oder in der unmittelbaren Nachbarschaft der oben genannten Bebauungsplanbereiche sind keine Flächen bekannt, die mit Altlasten oder Altablagerungen belastet sind.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**

4.12	Geoinformation	
vom 30.05.2016 (Abfrage zu Altlasten)	Zum o.a. Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Aufgrund der Struktur des Baugebiets ist je nach vorgesehener Erschließung vor einer Hausnummernvergabe die Festlegung weiterer amtlicher Straßennamen notwendig. Es wird um rechtzeitige Information über neue oder veränderte Straßen- und Wegeverläufe sowie auch privater Erschließungsstraßen gebeten, um festzustellen, ob ein Straßenbenennungsverfahren zur Vergabe neuer Hausnummern notwendig sein wird. Hierfür benötigt -623- (Organisationseinheit Geoinformation) rechtzeitig einen Zeitplan für die Realisierung der vorgesehenen Bauprojekte.	Im Bebauungsplan ist eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) auf den bisherigen privaten Flächen der ehemaligen Martini-Brauerei festgesetzt, die der inneren Erschließung des Geländes dient. Die Festlegung eines Straßennamens wird daher voraussichtlich ebenso erforderlich sein wie eine entsprechende Hausnummernvergabe. Ein Zeitplan für die Realisierung der Bauprojekte liegt nicht vor. Es erfolgt eine erneute Beteiligung im Zuge der dem Bebauungsplan nachgeordneten Erschließungsplanung und öffentlichen Widmung der Straße. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	Im Luftbild vom 16.5.1945 sind im Plangebiet einige Bombenkrater zu erkennen. Angaben über die Art der Verfüllung sowie zu aktuellen weiteren Altlasten können nicht gemacht werden.	Der Hinweis auf ehemalige Bombenkrater im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen, der Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis. Zusätzlich wurde eine Georadar-Untersuchung des Geländes durch den Erschließungsträger veranlasst, deren Ergebnisse im Zuge möglicher Bodeneingriffe nach entsprechender Auswertung verwendet werden können. **Der Hinweis ist in der Planung bereits berücksichtigt.**

4.13	Feuerwehr / Vorbeugender Brand- und Umweltschutz	
vom 01.06.2017	Aus brandschutztechnischer Sicht wird zur vorliegenden Planung wie folgt Stellung genommen: 1. Sind oder 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). 2. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den	Die Anregungen und Hinweise werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, beziehen sich jedoch auf nachgeordnete Planungs- und Genehmigungsverfahren bzw. auf die Umsetzung von Baumaßnahmen bzw. Gebäuden und Erschließungsflächen und Erschließungsanlagen im Plangebiet. **Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt.**

	vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen oder Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs freigehalten werden. 3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. 4. Die vorgenannten Punkte 2. Und 3. sind bei der Gestaltung der Verbindungsstraße („Planstraße“) zwischen der „Kölnischen Straße“ und „Emmerichstraße“ zu berücksichtigen. 5. Bei der Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke ist im Falle der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft von Bewuchs frei bleiben. 6. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W405) in einem Umkreis von 300m über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt 96m3/h über eine Dauer von 2 Stunden. 7. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z.B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten. 8. Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen. 9. Zur schnellen Orientierung der Einsatzkräfte ist die Verbindungsstraße („Planstraße“) an den Zufahrten aus Richtung „Kölnische Straße“ und „Emmerichstraße“ dauerhaft und gut sichtbar mit einem Straßennamensschild zu kennzeichnen, das zusätzlich mit den Hausnummern der von dort aus zu erreichenden Gebäuden zu versehen ist. 10. Bei der Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke ist im Falle der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft von Bewuchs frei bleiben. 11. Beim Bau und Betrieb der Tiefgaragen und der Stellplätze ist die Gara-	

	genverordnung GaV zu beachten.	

4.14	**Schulverwaltungsamt**	
vom 31.05.2017	Die geplante Bebauung wird voraussichtlich keine größeren Auswirkungen auf die Beschulung und die Betreuung der Kinder im Stadtteil haben. Das im Bebauungsplan beschriebene Baugebiet befindet sich im Grundschulbezirk der Schule Königstor. Die Entfernung des Baugebietes zu der Schule wird voraussichtlich 650 bis 1000 Meter betragen und über die zwei vielbefahrenen Hauptstraßen Kölnische Straße und Friedrich-Ebert-Straße führen. Die Schule Königstor ist eine zwei- bis dreizügig arbeitende Grundschule. Die Schule arbeitet seit dem Schuljahr 2014/15 im Ganztag, sie kooperiert im Ganztag mit dem Hort Kreuzkirche am Königstor. Die Angebote im Rahmen des Pakts für den Nachmittag finden in den Räumen der Schule statt. Die Geburtenzahlen für den Schulbezirk der Schule Königstor sind derzeit stabil, so dass weiterhin mit einer zwei- bis dreizügigen Beschulung gerechnet wird. Ausgehend von den angegebenen 170 bis 180 geplanten Wohneinheiten und den bisher festgelegten Grundschulbezirksgrenzen ist es voraussichtlich möglich, die in das Baugebiet zuziehenden Kinder im Grundschulalter ohne bauliche Veränderungen in den Grundschulbezirk der Schule Königstor zu geben. Dabei wird davon ausgegangen, dass nicht nur Familien mit Kindern im Grundschulalter, sondern auch die im Bebauungsplan angegebenen Zielgruppen ohne Kinder in das Baugebiet zuziehen werden. Das Schulverwaltungsamt beabsichtigt, für die Schule Königstor und die nahe gelegenen Schulen Herkulesschule, Hupfeldschule, Wilhelm-Lückert-Schule und Auefeldschule eine satzungsrechtliche Veränderung der Grundschulbezirksgrenzen zu erarbeiten, um auf eventuell steigende Schülerzahlen, die Einführung von Ganztag an drei Schulen und den Ausbau von Inklusion angemessen reagieren zu können. Seitens des Schulverwaltungsamtes bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	Wir bitten jedoch darum, bei der Planung die Notwendigkeit einer sicheren Überquerung der stark befahrenen Kölnischen Straße und Friedrich-Ebert-	Regelungen zur Anlage gesicherter Querungsstellen im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Jedoch befinden sich im Plangebiet sowie

	Straße zu berücksichtigen, um einen sicheren Schulweg zu gewährleisten.	daran unmittelbar angrenzend bereits zwei Fußgänger-Lichtsignalanlagen für eine gesicherte Querung der Kölnischen Straße im Bereich der Einmündung Uhlandstraße sowie im Bereich der Einmündung Hardenbergstraße, die einen sicheren Schulweg gewährleisten. Auch im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße sind Einrichtungen zur sicheren Querung der Straße vorhanden. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**

4.15	**Umwelt- und Gartenamt**	
vom 02.06.2017	**Verwaltungsabteilung** Keine Hinweise	**–**
vom 02.06.2017	**Freiraumplanung** Hinweise und Anregungen zur Planzeichnung: Es gibt eine Diskrepanz zwischen der Anzahl der Bäume, die im Gestaltungskonzept dargestellt sind und denen, die schließlich im Bebauungsplan als anzupflanzende Bäume auftauchen. Insbesondere wegen der beengten Verhältnisse und vielfältigen Nutzungsanforderungen und dem Anspruch, mit dem Freiraumkonzept „eine Erzeugung qualitativ hochwertiger, robuster und langlebiger Freiräume“ zu erzielen, sollten all die Bäume auch als anzupflanzend festgesetzt werden, die aus gestalterischen Gründen bislang im Rahmen des Entwicklungskonzeptes vermittelt worden sind (siehe Abbildung 16, Seite 33: 3 neue Bäume im Platzbereich Sudhaus, 1 Baum im Bereich westlich vom Platz, 3 neue Bäume im Bereich des Korridors nördlich dieses Gebäudes, 3 neue Bäume im Einfahrtsbereich Kölnische Straße, 3 neue Bäume im Vorgartenbereich Ecke Uhlandstraße, 8 neue Bäume im Bereich Hardenbergstraße).	Die Hinweise und Anregungen zu den im Bebauungsplan als zu pflanzend festgesetzten Bäumen wurden geprüft: Das Gestaltungskonzept / städtebauliche Konzept wird entsprechend angepasst, hat jedoch – als konzeptionelle Planung – vorschlagenden Charakter. Im Bebauungsplan werden daher nur die Bäume als zu pflanzend festgesetzt, die – wie in der Stellungnahme angeregt – aus gestalterischen Gründen für die Entwicklung des Quartiers und angemessener Freiräume wichtig sind. **Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.**
	Hinweise und Anregungen zur Planzeichnung: Alle 7 Robinien im Bereich Hardenbergstraße als zu erhaltende Bäume festzusetzen, macht keinen Sinn, da es sich um lichtbedürftige Bäume handelt, die sich in der eng stehenden Gruppe gegenseitig bedrängen und dauerhaft in dieser Form nicht zu erhalten sind. Der Erhalt von 3 oder 4 Bäumen wie im Gestaltungspan dargestellt ist ausreichend.	Bei den genannten sieben Robinien im südwestlichen Bereich der Hardenbergstraße (WA 1 und WA 2) handelt es sich um Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen und hierdurch grundsätzlich geschützt sind. Als lichtbedürftige Bäume haben sie im Bestand ungünstige Bedingungen, so dass eine geringfügige Reduzierung mit dem Ziel der Verbesserung der Standortbedingungen für die verbleibenden Bäume nicht auszuschließen ist. Ersatzpflanzungen sind durch die Vorgaben der Baumschutzsatzung geregelt. Daher wird die Anregung dahingehend berücksichtigt, die Bäume nicht als zu erhaltend festzusetzen. **Die Hinweise und Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**

	Hinweise und Anregungen zur Planzeichnung: Die als zu erhaltend vorgesehenen Bäume entlang der Kölnischen Straße weisen alle Defizite auf, eine entsprechende Festsetzung ist nicht sinnvoll. Neben der beginnenden oder fortgeschrittenen Vergreisung, deutlicher Totholzbildung, Blattnekrosen, Stammschäden, asymmetrischem Wuchs und fehlendem Leittrieb haben alle Bäume zu kleine Baumscheiben. Vor dem Hintergrund der neuen Bebauung sollte die Chance genutzt werden, alle Bäume zu ersetzen, die 8 Baumstandorte ober- und unterirdisch zeitgemäß zu optimieren und dabei die neuen Zufahrten, den Gehweg und die Stellplätze im Straßenbereich den zukünftigen Gegebenheiten anzupassen. Für den Straßenzug Kölnische Straße/Breitscheidstraße ist wegen der vielen Defizite der Straßenbäume vorgesehen, zeitnah ein Straßenbaumkonzept zu erarbeiten und umzusetzen. Die neuen Baumstandorte in diesem Straßenabschnitt können beispielhaft für den ganzen Straßenbereich sein.	Auch bei diesen Bäumen entlang der Kölnischen Straße handelt es sich um Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen und hierdurch grundsätzlich geschützt sind. Nach erneuter Abstimmung im Rahmen eines Ortstermins mit der Freiraumplanung, der Landschaftsplanung und der Stadtplanung wurde folgendes entschieden: Da bislang kein Straßenbaumkonzept für den Straßenzug der Kölnischen Straße vorliegt und der kurze Teilabschnitt im Plangebiet für eine beispielgebende Planung für den gesamten Straßenzug der Kölnischen Straße nicht geeignet ist, wird die Festsetzung dieser Bäume als zu erhaltende Bestandsbäume beibehalten. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans, die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**
	Hinweise und Anregungen zum Textteil: 6.8.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume Textergänzung: Zur Erzeugung qualitativ hochwertiger, robuster und langlebiger Freiräume sind die Baumstandorte als begrünte Baumscheiben auszubilden, die Verwendung von Gitterrosten ist unzulässig.	Als Maßnahme zur Sicherung der freiraumplanerischen Zielsetzungen wird die Begrünung von Baumscheiben und Vermeidung von Gitterrosten im Bereich von Baumscheiben wie angeregt in die textliche Festsetzung 6.8.1 aufgenommen. **Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.**
	Hinweise und Anregungen zum Textteil: 6.8.3 Fassadenbegrünung: Es ist nicht nachvollziehbar, warum nur geschlossene Außenfassaden (Fassaden ohne Tür- und Fensteröffnungen) flächenhaft zu 100 % begrünt werden sollen. Zweckmäßiger und wirkungsvoller wäre die Festsetzung, dass z.B. mind. 50 % aller Fassaden zu begrünen sind, Außenfassaden mit Öffnungen jedoch nur zu einem Flächenanteil von z.B. 20 %, denn gerade die punktuell wachsenden Kletterpflanzen gliedern und bereichern die Fassaden und setzen gestalterisch Akzente im Freiraum.	Die Festsetzung begrünter Fassaden ist grundsätzlich als Beitrag zum Ausgleich von Temperatur- und Feuchteschwankungen gedacht sowie zum Binden von Schadstoffe und zur Verbesserung des Stadtbildes. Die flächenhafte Begrünung von geschlossenen Fassaden wurde getroffen, um in diesen Bereichen möglichst flächig und nicht nur punktuell begrünte Fassaden zu fördern und gleichzeitig das Stadtbild negativ beeinflussende unbegrünte geschlossene oder nicht gegliederte Wandflächen zu vermeiden. Auf eine prozentuale Begrünung aller Fassaden wurde verzichtet, da bei der Bebauung aufgrund der beabsichtigten vorwiegenden Wohnnutzungen, in Teilen auch Mischnutzungen im Wesentlichen vier- bis fünfgeschossige Lochfassaden mit hohen Öffnungsanteilen entstehen werden. Eine Begrünung dieser Fassadenbereiche auf 50 % oder 20 % der Fläche sowie die hierfür ggf. erforderlichen Durchdringungen der Wärmedämmungen für die Installation von Rankhilfen erscheint daher kaum realisierbar und wurde somit nicht getroffen. Sinnvoller ist es daher, die nicht mit Öffnungen versehenen niedrigeren Gebäude bzw. Gebäudeteile (z. B. Nebengebäude, Sockelgeschossbereiche) flächenhaft zu begrünen. Grundsätzlich schließt die Festsetzung eine punktuelle Begrünung der Fassaden, die Öffnungen haben, jedoch auch nicht aus. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswir-**

		kungen auf die Inhalte des Bebauungsplans, die Anregungen werden nicht berücksichtigt.
vom 30.05.2016 (Abfrage zu Altlasten)	**Umwelt- und Immissionsschutz** Auf dem Gelände der Martini-Brauerei wurde über mehrere Jahrzehnte eine Eigenverbrauchstankstelle betrieben. Da es sich bei dem Grundstück um eine altlastenverdächtige Fläche sowie um ein ehem. Werksgelände handelt, liegt die Zuständigkeit beim Regierungspräsidium Kassel. Aus diesem Grund befinden sich auch sämtliche Unterlagen über die Tankstelle / über Schadensfälle dort. Das Dezernat 31.1 beim RP ist daher am Verfahren zu beteiligen.	Der Standort der ehemaligen Eigenverbrauchstankstelle ist bekannt. Das Dezernat 31.1 beim Regierungspräsidium wurde am Bebauungsplan-Verfahren sowie im Zuge der Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen im Plangebiet beteiligt. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
vom 02.06.2017	Keine Hinweise	**–**
vom 02.06.2017	**Grünflächen** Der anspruchsvolle und innovative B-Plan beachtet leider das Thema der Freiräume zum Spielen für Kleinkinder und ältere Kinder nicht! Siehe die Begründung zum Entwurf auf Seite 31/32. Mit einem kleinen Satz wird von einem „Spielangebot für Kinder und weitere Freiraumangeboten (Gärtner, Kommunikation, Aufenthalt)“ erwähnt. Wenn in dem Quartier zukünftig 257 Wohneinheiten mit ca. 406 Bewohnern neu angesiedelt werden, muss zumindest die baugesetzliche Vorgabe zur Schaffung von Kleinkinderspielmöglichkeiten im B-Plan auch festgelegt werden! Unter Punkt 7 textliche Festsetzung zum Entwurf ist nichts zu finden!	Die Hinweise und Anregungen zu den Spiel- und Freiraumangeboten wurden geprüft: Im Bebauungsplan sind keine gesonderten privaten Spiel- oder Freizeitflächen (z. B Gartenflächen) festgesetzt, da die wohnungsnahe Bereitstellung von Spielflächen für Kleinkinder Zulassungsvoraussetzung für den Bau eines Wohnhauses mit mehreren Wohnungen und somit bauordnungsrechtlich geregelt ist. Gemäß § 8 Hessische Bauordnung ist bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück selbst oder öffentlich-rechtlich gesichert in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz für Kleinkinder (bis zu sechs Jahren) anzulegen, zu unterhalten und in die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen einzubeziehen. Diese Pflicht besteht nur dann nicht, wenn entweder in unmittelbarer Nähe (Augen- und Rufkontakt) ein für Kinder nutzbarer Spielplatz bereits vorhanden ist, geschaffen wird oder aber ein solcher Spielplatz aufgrund Lage und Art der Wohnung nicht erforderlich ist (beispielsweise für Wohnungen von Auszubildenden oder bei Altenwohnheimen). Dem in der Stellungnahme genannten Bedarf wird somit grundsätzlich zugestimmt, es werden jedoch keine gesonderten Flächen festgesetzt, da für die geplante Wohnnutzung ein Spielflächenangebot (oder auch mehrere Teilflächen) aufgrund der gesetzlichen Vorgabe anzulegen und letztlich von der jeweiligen Wohnungsnutzung abhängig und darauf auszurichten ist. Der Nachweis hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. Dem in der Stellungnahme enthaltenen Hinweis auf herzustellende sonstige Freiraumangebote wie z. B. „Wohnen und Gärtnern" oder „Kommunikation und Aufenthalt“ wird ebenfalls zugestimmt. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich unterschiedliche Gebäudetypologien und insbesondere auch unterschiedliche Optionen für Freiflächennutzungen wie z. B. wohnungsbezogene Freiräume, Anwohnergärten, Gemeinschaftsgärten usw. realisieren – sowohl im Bereich der nicht überbaubaren Flächen, aber auch auf den Dachflächen von Gebäuden und Sockelgeschossen/Gargengeschossen, die zudem umfangreich zu begrünen sind. Die Art der privaten Freiflächennutzung und

		Freiraumgestaltung obliegt den späteren Nutzern/Eigentümern und ist abhängig von der Wohnungs- und Gebäudetypologie sowie den Nutzungsinteressen der späteren Bewohner. Daher wurden – abgesehen von der Vorgabe, 20 % der nicht überbauten Flächen mit Hecken und Sträuchern zu begrünen – keine weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen getroffen. Die Anlage von Anwohnergärten ist grundsätzlich im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig und aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Flächen auch zu erwarten. Auch eine platzartig gestaltete Quartiersmitte als Fläche für Kommunikation, Aufenthalt, Spielen u. ä. ist wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzepts und im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. **Die Hinweise und Anregungen sind bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.**
vom 02.06.2017	**Klimaschutz und Energieeffizienz** Auf Seite 10 steht: „eine möglichst kompakte und energieeffiziente Raumstruktur sowie eine CO2-arme energetische Versorgung zielen auf eine hinsichtlich klimatischer Einflüsse widerstandsfähiger Stadtgestaltung“. Dies kann fachlich nicht nachvollzogen werden, da hier Klimaanpassung mit energiewirtschaftlichen Zielen und dem Klimaschutz verwechselt wird. Richtig ist, dass die genannten Maßnahmen erforderlich sind um eine langfristig wirtschaftliche und sichere Energieversorgung zu gewährleisten, die regionale Wertschöpfung zu fördern und negativen Umweltauswirkungen, wie dem Klimawandel, entgegen zu wirken. Ansonsten bestehen keine Einwände.	Die Hinweise wurden geprüft. Die Textpassage auf Seite 10 der Begründung bzw. Kapitel 1.3 (allgemeine Planungsziele) wird wie angeregt geändert bzw. ergänzt. **Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.**

4.16	**Bauaufsicht**	
vom 06.06.2016 (Abfrage zu Altlasten)	Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Bereich des geplanten Bebauungsplans vor.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
vom 08.06.2017	Gegen den vorgelegten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Punkte sollten jedoch berücksichtigt werden: 1. Unter dem Punkt 1.3 sollten die Sätze … sowie Nebenanlagen und Stellplätze nicht zulässig… geändert werden in …sowie Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zulässig.	zu 1.: Da grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist, dass auch Garagen in den entsprechend festgesetzten Flächen für Nebenanlagen entstehen sollen, wird die textliche Festsetzung 1.3 entsprechend ergänzt. **Die Anregung wird berücksichtigt.**

	2. Unter dem Punkt 3.1 sollte neben der max. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch auskragende Balkone und Loggien bis max. 3,0 m auch eine max. Breite der Überschreitung angegeben werden.	zu 2.: Der Notwendigkeit einer Beschränkung der Breiten von über die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen auskragenden Balkonen und Loggien wird zugestimmt. Die textliche Festsetzung wird um den Zusatz ergänzt „jedoch nur bis zu einer Breite bis maximal 5,0 m je Balkon oder Loggia“. **Die Anregung wird berücksichtigt.**
	3. Unter dem Punkt 4.3 wird ausnahmsweise für Sockel-/Garagengeschosse eine Grenzbebauung oder in einem Abstand von weniger als 3 m zur Grenze zugelassen. Zur Sicherung der fehlenden Abstandsflächen ist eine öffentlich rechtliche Sicherung durch Baulast erforderlich.	zu 3.: Die Regelung gegebenenfalls erforderlicher Baulasten ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und muss im Rahmen der Ausführung bzw. im Zuge der Veräußerung der Baufelder erfolgen. Entsprechende Verpflichtungen werden über die Regelungen im städtebaulichen Vertrag an die künftigen Erwerber weitergegeben. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	4. Unter Punkt 5.3 ist ein reduzierter Stellplatzansatz vorgesehen. Wegen der in diesem Bereich sehr angespannten Stellplatzverhältnisse, wird die geplante Reduzierung für die Mehrfamilienhäuser und für die Büro- und Verwaltungsgebäude sehr kritisch gesehen.	zu 4.: Die kritische Einschätzung zu den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Möglichkeit der Reduzierung der Stellplatzansätze wird nicht geteilt, da das geplante Quartier eine zentrale Lage mit erweiterten Verkehrsangeboten, insbesondere eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV aufweist und eine Vielzahl an Einrichtungen zur Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des periodischen und aperiodischen Bedarfs in unmittelbarer Nähe vorhanden sind, so dass viele Wege auch ohne Pkw zurückgelegt werden können. Die Lage des Plangebiets ist in besonderer Weise geeignet, ein „autofreies“ oder „autoreduziertes“ Wohnen für unterschiedliche Nutzungsgruppen zu ermöglichen. Daher sind im Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Maßnahmen festgesetzt, die eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ermöglichen im Sinne einer Reduzierung der Anzahl von Stellplätzen, sofern Maßnahmen zur Kompensation für diese Stellplatzbegrenzung getroffen werden. Die Abweichung – im Sinne einer Reduzierung – ist daher an bestimmte Bedingungen geknüpft, wie z. B. bei Mehrfamilienhäusern sowie bei Büro- und Verwaltungsräumen ein gegenüber der Stellplatzsatzung erhöhter Nachweis von Fahrradabstellplätzen. Diese auf einen angemessenen Stellplatzbedarf abgestimmten Festsetzungen sind auf die mit der Planung verbundenen Gegebenheiten und die Örtlichkeit ausgerichtet. Dies wird dem Standort im Stadtteil Vorderer Westen an der Schnittstelle zum Stadtteil Mitte mit seinen stadtstrukturellen Besonderheiten gerecht. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	5. Unter Punkt 5.3 – Studentisches Wohnen wird von Wohnplatz gesprochen. Hier wäre eine Erklärung/Erläuterung sinnvoll, was unter dem Begriff „Wohnplatz“ zu verstehen ist.	zu 5.: Die angesprochene Textpassage der textlichen Festsetzung 5.3 bezieht sich auf den Stellplatznachweis für wohnheimartige Einrichtungen, z. B. Studentenwohnheime o. ä. Danach ist je 2 Kleinwohnungen/Appartements oder Wohnplätze 1 Stellplatz nachzuweisen. Ein Wohnplatz ist ein in einem Wohnheim (z. B. Studentenwohnheim) vorgehaltener Wohnplatz für 1 Person. Dieser kann z. B. in einer Wohnung liegen, die von mehr als 1 Per-

		son im Sinne einer Wohngemeinschaft bewohnt wird. Die angeregte Erläuterung/Erklärung wird in die Begründung zwecks Klarstellung des Begriffs aufgenommen. **Die Anregung wird berücksichtigt.**

4.17	**Frauenbüro**	
vom 14.06.2017	Es gibt vom Frauenbüro aus keine Einwände oder Nachfragen zum Bebauungsplan. Wenn sich die geplante Vielfalt bei der Wohnbebauung so umsetzen lässt, wäre das sehr positiv und sollte auch für Frauen und Alleinerziehende mit geringeren Einkommen eine Perspektive für ein sehr gutes Wohnumfeld bieten. Darüber würde ich mich sehr freuen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**

4.18	**KASSELWASSER**	
vom 19.06.2017	KASSELWASSER hat keine Einwände gegen die Aufstellung des B-Planes. Es werden folgende Hinweise gegeben: Entsprechend den Formulierungen in der Begründung zum Bebauungsplan, stehen rings um das Quartier grundsätzlich öffentliche Mischwasserkanäle für die Entwässerung zur Verfügung. Für die innere Erschließung soll ein neuer Mischwasserkanal hergestellt werden, der in der Emmerichstraße an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden soll. Die Anbindung hat den Regeln der Technik entsprechend zu erfolgen und ist rechtzeitig mit KASSELWASSER abzustimmen. Die Entwässerung der privaten Grundstücke erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerungssatzung der Stadt Kassel ist zu berücksichtigen. Zu dem geplanten Mischwasserkanal und den Schächten in der öffentlichen Erschließungsstraße ist ein Abstand von 0,7 m ab Außenkante Rohr / Schacht zu den anderen Versorgungsleitungen einzuhalten. Dies hat u.U. Einfluss auf die Breite der Erschließungsstraße. Wir empfehlen daher bereits im Bebauungsplanverfahren einen Trassensummenplan zu erstellen. Derzeit ist das Grundstück über vorhandene Anschlussleitungen in der Kölnischen Straße und der Hardenbergstraße erschlossen. Grundsätzlich können diese Anschlussleitungen beibehalten werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass diese in einem ordnungsgemäßen Zustand sind und den a.a.R.d.T. genügen. Ein Gesamtentwässerungskonzept ist unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Anschlüsse zu erstellen, mit KASSELWASSER abzustimmen und im Rahmeneines Entwässerungsantrages zu genehmigen.	Die Hinweise beziehen sich auf dem Bebauungsplan nachgeordnete Planungs- und Baumaßnahmen und werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Koordinierung der Leitungsverläufe und Festlegung erforderlicher Leitungstrassen bzw. Trassenbreiten sowie die endgültige, mit KASSELWASSER abzustimmende Gesamtentwässerungskonzeption und entsprechende Entwässerungsplanung werden erst im Zuge der dem Bebauungsplan nachgeordneten Erschließungsplanung erarbeitet. Die im Bebauungsplan vorgesehenen, neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen (insbesondere die Planstraße als interne Erschließung) wurden auf den voraussichtlichen Leitungsbedarf bzw. erforderliche Trassenbreiten hin überprüft und in der Gesamtbreite entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**

vom 19.10.2017	Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 09.10.2017 hat KASSELWASSER keine Einwände gegen die erneute Offenlage des B-Planes. Entsprechend den Formulierungen in der Begründung zum Bebauungsplan, stehen rings um das Quartier grundsätzlich öffentliche Mischwasserkanäle für die Entwässerung zur Verfügung. Wir weisen auf unsere Stellungnahmen vom 26.05.2017 und 19.06.2017 hin. Im geänderten B-Plan ist eine öffentliche, innere Erschließung in der Nord-Süd- Achse vorgesehen. In der unteren, südlichen Hälfte der Erschließungsstraße befinden sich die ehemaligen Brauereikeller unter der Straße. In diesem Bereich ergeben sich wegen der geringen Tiefenlage Konflikte bei der Anlage der Entwässerungskanäle. Wir empfehlen daher bereits im Bebauungsplanverfahren einen Trassensummenplan zu erstellen. Ein Gesamtentwässerungskonzept ist unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Anschlüsse zu erstellen, mit KASSELWASSER abzustimmen und im Rahmen eines Entwässerungsantrages zu genehmigen.	Die Hinweise beziehen sich auf dem Bebauungsplan nachgeordnete Planungs- und Baumaßnahmen und werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Koordinierung der Leitungsverläufe und Festlegung erforderlicher Leitungstrassen bzw. Trassenbreiten sowie die endgültige, mit KASSELWASSER abzustimmende Gesamtentwässerungskonzeption und entsprechende Entwässerungsplanung werden erst im Zuge der dem Bebauungsplan nachgeordneten Erschließungsplanung erarbeitet. Die im Bebauungsplan vorgesehenen, neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen (insbesondere die Planstraße als interne Erschließung) wurden auf den voraussichtlichen Leitungsbedarf bzw. erforderliche Trassenbreiten hin überprüft und in der Gesamtbreite entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**

4.19	**Jugendamt**	
vom 28.06.2017	Das Bebauungsvorhaben des Geländes der ehemaligen Martini-Brauerei ist aus Sicht des Jugendamtes grundsätzlich zu begrüßen, zumal entsprechend der Leitziele (siehe S. 29) bezahlbarer und durchmischter Wohnraum geschaffen wird. Zudem handelt es sich bereits um eine voll versiegelte und bisher für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Fläche, so dass für den zusätzlichen Wohnraum nicht nur keine öffentlichen Frei- und Grünflächen wegfallen, sondern zusätzliche Freiräume und öffentliche Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr geschaffen werden. Auch die geplante Schaffung eines Quartiersplatzes (S. 30) wird positiv eingeschätzt. Das Freiraum- und Erschließungssystem verbessert die Fuß- und Radwegesituation nicht nur für die zukünftigen Bewohner*innen des Quartiers, sondern auch für das Umfeld und angrenzende Wohnquartiere. Ausdrücklich begrüßt wird, dass die öffentliche Verkehrsfläche („Planstraße“) als Mischverkehrsfläche und verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden soll. Die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich ermöglicht wohnungsnahen Aufenthalts- und Bewegungsraum für Kinder (siehe S. 34 und S. 51 bzgl. Geh- und Fahrrechten).	Die Zustimmung zur konzeptionellen Ausrichtung der Planung und zu den der Bauleitplanung zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzungen wird zur Kenntnis genommen. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	Für die zuziehenden Kinder sehen wir nach wie vor kritisch, dass die aktuelle Planung so wenige Grünflächen vorsieht. Nicht nur im Hinblick auf Kinderbe-	Die Hinweise und Anregungen zu den Grün- und Spielangeboten für zuziehende Kinder wurden geprüft: Im Bebauungsplan sind keine gesonderten privaten Spiel- oder Freizeit-

	treuung ist es wichtig, dass Grün- und Spielflächen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Wenn dies aus bautechnischen Gründen (wegen der unterirdisch liegenden Kellergewölbe) nicht möglich ist, dann sollten zumindest in den Randbereichen sichere Spiel- und Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Denkbar sind auch Modelle wie es sie teilweise in großen Städten gibt: Dass Dachflächen begehbar, nutzbar und bespielbar sind (d.h. dass die Außenfläche und Aufenthaltsfläche auf den Flachdächern untergebracht wird).	flächen (z. B Gartenflächen) festgesetzt, da die wohnungsnahe Bereitstellung von Spielflächen für Kleinkinder Zulassungsvoraussetzung für den Bau eines Wohnhauses mit mehreren Wohnungen und somit bauordnungsrechtlich geregelt ist. Gemäß § 8 Hessische Bauordnung ist bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück selbst oder öffentlich-rechtlich gesichert in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz für Kleinkinder (bis zu sechs Jahren) anzulegen, zu unterhalten und in die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen einzubeziehen. Diese Pflicht besteht nur dann nicht, wenn entweder in unmittelbarer Nähe (Augen- und Rufkontakt) ein für Kinder nutzbarer Spielplatz bereits vorhanden ist, geschaffen wird oder aber ein solcher Spielplatz aufgrund Lage und Art der Wohnung nicht erforderlich ist (beispielsweise für Wohnungen von Auszubildenden oder bei Altenwohnheimen). Dem in der Stellungnahme genannten Bedarf wird somit grundsätzlich zugestimmt, es werden jedoch keine gesonderten Flächen festgesetzt, da für die geplante Wohnnutzung ein Spielflächenangebot (oder auch mehrere Teilflächen) aufgrund der gesetzlichen Vorgabe anzulegen und letztlich von der jeweiligen Wohnungsnutzung abhängig und darauf auszurichten ist. Der Nachweis hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. Dem in der Stellungnahme enthaltenen Hinweis auf herzustellende sonstige Freiraumangebote insbesondere auf begehbaren Dachflächen wird zugestimmt. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich unterschiedliche Gebäudetypologien und insbesondere auch unterschiedliche Optionen für Freiflächennutzungen wie z. B. wohnungsbezogene Freiräume, Anwohnergärten, Gemeinschaftsgärten usw. realisieren – sowohl im Bereich der nicht überbaubaren Flächen, aber auch auf den Dachflächen von Gebäuden und Sockelgeschossen / Gargengeschossen, die zudem umfangreich zu begrünen sind. Die Art der privaten Freiflächennutzung und -gestaltung obliegt den späteren Nutzern/Eigentümern und ist abhängig von der Wohnungs- und Gebäudetypologie sowie den Nutzungsinteressen der späteren Bewohner. Daher wurden – abgesehen von der Vorgabe, 20 % der nicht überbauten Flächen mit Hecken und Sträuchern zu begrünen – keine weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen getroffen. Zudem ist eine platzartig gestaltete Quartiersmitte als Fläche für Kommunikation, Aufenthalt, Spielen u. ä. wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzepts und im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. **Die Hinweise und Anregungen sind bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.**
	Im Rahmen der Ämterbeteiligung wurden bereits Hinweise aus Sicht des Jugendamtes für die Planung gegeben (siehe Vermerk von -51- (Zentralabteilung Jugendamt) an -63- (Jugendamt) vom 10.03.17), die im Folgenden noch einmal aufgeführt werden: <u>Kindertagesbetreuung – Zusätzlicher Bedarf und Umsetzungsmöglichkeiten</u>	Die Hinweise und Anregungen zur Kindertagesbetreuung wurden geprüft: Das städtebauliche Konzept sieht Bereiche im Quartier vor, die für gemeinschaftliche oder soziale Nutzungen genutzt werden sollen. Dies ist im Bebauungsplan über Festsetzungen zur Nutzung bestimmter Erd- und Sockelgeschossbereiche bzw. zum Ausschluss von Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen enthalten. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der der baulichen Nutzung und Bauweise ermöglichen eine Bebauung mit Mehrfami-

	Für die Kitaplanung ist es wichtig, frühzeitig einschätzen zu können, mit wie vielen Kindern ungefähr im neuen Quartier zu rechnen ist. Wenn – nach aktuellem Stand – die Hälfte der ca. 180 Wohneinheiten nicht von Familien, sondern von Studierenden, Menschen mit Behinderung und Senioren genutzt wird, ist davon auszugehen, dass sich ein zusätzlicher Betreuungsbedarf im Umfang von ein bis zwei Gruppen (Krippe- bzw. altersübergreifende Gruppe) ergibt. Aktuell sind die bestehenden Gruppen im Umfeld des Neubaugebietes sehr gut ausgelastet, so dass durch das neue Quartier zusätzliche Plätze geschaffen werden müssen. Wenn sich ein freier Träger findet, der eine Kita auf dem Gelände betreiben möchte, würde wir das von Seiten des Jugendamts begrüßen. Für eine zweigruppige Kita wären mindestens 260 qm Gebäudefläche und 300 qm Außenfläche erforderlich. Alternativ wäre denkbar, dass Räume für Kindertagespflege vorgehalten werden, die von Tagespflegeeltern angemietet werden („Kindertagespflege in anderen geeigneten Räumen“), wobei seitens der Stadt Kassel nicht garantiert werden kann, dass die vorgehaltenen Räumlichkeiten nach Fertigstellung tatsächlich von Tagesmüttern angemietet werden.	lienwohnhäusern bzw. gemischt genutzten Gebäuden, die sowohl vielfältige, das Wohnen ergänzende Nutzungen bieten können als auch Gebäude- und Geschossflächen, die Kinderbetreuungseinrichtungen in der aufgeführten Größenordnung aufnehmen können einschließlich der notwendigen Außenflächen (letztgenannte z. B. auf begehbaren Dächern der Sockelgeschosse). Auch die Schaffung kleinerer Räumlichkeiten für Kindertagespflege sind gemäß städtebaulichem Konzept möglich und im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich zulässig. Die Art der zu schaffenden Raumangebote obliegt letztlich den späteren Nutzern/Eigentümern und ist abhängig von der zu realisierenden Gebäudetypologie sowie den Nutzungsinteressen der späteren Bewohner. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	Sollte ein solches Modell beabsichtigt sein, wären folgende Anforderungen zu beachten: Maximal zwei Tagespflegepersonen können 8 bis 10 Kinder betreuen. Neben den fachlichen Voraussetzungen der Tagespflegepersonen gelten für die Räumlichkeiten folgende Bedingungen: Die Räume müssen im Erdgeschoss liegen. Bei einem Betreuungsangebot für bis zu 10 gleichzeitig anwesende Kindern sind die vorhandenen Räumlichkeiten in einen Spielbereich (mind. 35 qm) und einen geeigneten Ruheraum (mind. 20 qm) zum Rückzug aufzuteilen. Für die Zubereitung der Mahlzeiten ist zudem eine Küche erforderlich. Der Sanitärbereich muss den Bedürfnissen des Alters der zu betreuenden Kinder angepasst sein; dazu gehört eine Wickelkommode möglichst in der Nähe eines Wasseranschlusses. Für die Bewegungsbedürfnisse der Kinder sollte im Hinblick auf das Alter der Kinder (unter 3 Jahre) ein eigenes Außenspielgelände vorhanden sein (hier ist darauf zu achten, dass sich dieses wegen der gesundheitlichen Gefährdung durch Abgase nicht in unmittelbarer Nähe von Parkplätzen oder Tiefgaragen befindet). Um die Sicherheit der Kinder zu gewährleisten, gelten für die Betreuungsräume und für das Außengelände die Sicherheitsempfehlungen der Unfallkasse	Die Hinweise beziehen sich auf dem Bebauungsplan nachgeordnete Planungs- und Baumaßnahmen für die noch zu planenden und zu errichtenden Gebäude und sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Hinweise werden jedoch zur Kenntnis genommen und können als Grundlage für entsprechende Gebäudekonzeptionen genutzt werden, auch in Abstimmung mit dem Jugendamt. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**

	Hessen.	

4.20	**Liegenschaftsamt**	
vom 12.06.2017	Es werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gegeben: 1. Öffentliche Erschließung Die im der Stellungnahme beigefügten Lageplan gelb und orange dargestellten Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Kassel, Flur 50, Flurstück 32/4 sind im Bebauungsplan-Entwurf als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen sind der Stadt Kassel unentgeltlich und kostenfrei zu übereignen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die städtischen Gremien der Grunderwerbsregelung noch zustimmen müssen.	zu 1.: Die unentgeltliche Übertragung der auf dem bisherigen Brauereigrundstück gelegenen, im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen ist entsprechend der Anregung im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt. Dies ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplans. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	2. Begründung Kapitel 4.6 Eigentumsverhältnisse wir bitten, die nachstehenden Ergänzungen in Ziffer 4.6, Absatz 2 aufzunehmen: „Für die geplante öffentliche Erschließungsspange (Planstraße) zwischen Emmerichstraße und Kölnischer Straße (vgl. Abb. 1) sowie die Anlage eines öffentlichen Gehweges an der Südseite der Emmerichstraße ist nach Herstellung dieser Flächen eine unentgeltliche Übertragung an die Stadt Kassel vorgesehen. Herstellung und Übertragung der Erschließungsanlagen werden in einem städtebaulichen Vertrag, einem Straßenausbauvertrag sowie einem Grundstückskaufvertrag mit dem Erschließungsträger geregelt.“	zu 2.: Der in der Stellungnahme aufgeführte Absatz der Begründung wird gemäß der Anregung angepasst. **Die Anregung wird berücksichtigt.**
	3. Städtebaulicher Vertrag In dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kassel und der Einbecker Brauhaus AG bzw. deren Rechtsnachfolger ist eine Vereinbarung aufzunehmen, dass mit der Stadt Kassel – Liegenschaftsamt – ein Grunderwerbsvertrag abzuschließen ist, in dem sich die Einbecker Brauhaus AG oder deren Rechtsnachfolger zur unentgeltlichen Übereignung der im Lageplan gelb und orange dargestellten Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Kassel, Flur 50, Flurstück 32/4 mit einer Größe von insgesamt etwa 1.102 qm an die Stadt Kassel, zur Übernahme der entstehenden Vertragsneben- und Vermessungskosten sowie zur unentgeltlichen grundbuchlichen Sicherung der im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch die Eintragung beschränkter	zu 3.: Die unentgeltliche Übertragung der auf dem bisherigen Brauereigrundstück gelegenen, im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen sowie die Übernahme der entstehenden Vertragsneben- und Vermessungskosten sowie die unentgeltliche grundbuchliche Sicherung der im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist entsprechend der Anregung im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt. Dies ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplans. **Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**

	persönlicher Dienstbarkeiten verpflichtet. Es wird um Beteiligung des Liegenschaftsamtes bei der Aufstellung des städtebaulichen Vertrags gebeten.	
	4. Aufgrund der im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bitten wir, das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel ebenfalls zu beteiligen.	zu 4.: Die Beteiligung des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes der Stadt Kassel am Bebauungsplanverfahren ist erfolgt. **Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.**
erneute Stellungnahme vom 16.06.2017	Auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/11 „Martini-Quartier“ vom 12. Juni 2017 nehmen wir Bezug. Unter der in diesem Bebauungsplanentwurf vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich eine Kelleranlage. Dies war bei Abgabe der Stellungnahme vom 12. Juni 2017 nicht detailliert bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kelleranlage in privatem Eigentum verbleiben muss und keinesfalls in städtisches Eigentum übernommen wird. Außerdem bestehen auf Grund der Konstellation erhebliche rechtliche Bedenken bei der Übernahme der Erschließungsfläche als öffentliche Verkehrsfläche, insbesondere bezüglich der Haft-, Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten. Diese werden verstärkt, da zu erwarten ist, dass für die angrenzenden Grundstücke Wohnungseigentum gebildet wird und somit eine Vielzahl von Personen Eigentümer der Kelleranlage sein wird. Wir bitten aufgrund der mit der Kelleranlage zusammenhängenden eigentumsrechtlichen Problematik auf verschiedenen Ebenen von einer öffentlichen Erschließung Abstand zu nehmen. Im Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/11 „Martini-Quartier“ sollte - wie in anderen Baugebieten geschehen – eine private Erschließungsstraße mit entsprechenden Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit und Leitungsrechten festgesetzt werden. Entsprechende Regelungen sollten in dem abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag vereinbart werden und bei dem beabsichtigten Straßenausbauvertrag sowie dem beabsichtigten Kanalausbauvertrag berücksichtigt werden. Sollte trotzdem an einer öffentlichen Erschließung festgehalten werden, ist zunächst eine rechtliche Einschätzung vom Rechtsamt der Stadt Kassel bei einer Überbauung der Kelleranlagen mit einer öffentlichen Verkehrsfläche zwingend erforderlich. Es wird empfohlen, den städtebaulichen Vertrag noch zurückzustellen, bis die rechtliche Stellungnahme des Rechtsamtes der Stadt Kassel vorliegt. Ggf. sind Ergänzungen des vorliegenden Vertragsentwurfs vorzunehmen. Es wird um Mitteilung gebeten, ob noch eine Änderung des Bebauungsplanes	Die in der erneuten Stellungnahme dargelegten Bedenken zu den unter der künftigen öffentlichen Erschließungsfläche liegenden Kelleranlagen sowie die geschilderte eigentumsrechtliche Problematik und sich hieraus ergebenden Haftungs-, Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten wurden intensiv im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages erörtert und gelöst. Der Anregung, entsprechende Regelungen im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren, insbesondere zur eigentumsrechtlichen Trennung bzw. klaren Zuweisung von Flächen und Zuständigkeiten, wurde bei der Erarbeitung und Abstimmung des städtebaulichen Vertrags entsprochen. Auch wurden geringfügige Änderungen der Lage der Planstraße sowie eine Aufweitung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche im südlichen Plangebiet in der Planzeichnung zum Bebauungsplan getroffen, die eine klarere eigentumsrechtliche Zuordnung von unter diesen Flächen liegenden Kellerbereichen ermöglichen. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahme wurden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan einvernehmlich und abschließend geregelt. **Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**

	der Stadt Kassel Nr. II/11 „Martini-Quartier“ möglich ist und ob diese durchgeführt werden soll. Danach und nach Vorlage der rechtlichen Einschätzung vom Rechtsamt wird eine Stellungnahme zum städtebaulichen Vertrag bezogen auf mögliche eigentumsrechtliche Regelungen abgeben.	
vom 23.10.2017	Aus Sicht von -23- (Liegenschaftsamt) bestehen keine Einwände gegen die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfs	–

4.21	**Straßenverkehrs- und Tiefbauamt**	
vom 03.07.2017	Es werden folgende Hinweise und Anregungen gegeben: Bildliche Festsetzungen: Es wird begrüßt, dass alle Flächen, die mit einem „G“ gekennzeichnet sind, auch für den Radverkehr geöffnet sind. Die öffentliche Verkehrsfläche ist möglichst senkrecht an die Kölnische Straße und Emmerichstraße anzubinden, da sonst die Fahrgeometrie eingeschränkt wird. Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe sind dauerhaft von jeglicher Art von Sichthindernissen frei zu halten (z.B. Bäume an der Kölnischen Straße).	Der zustimmende Hinweis zur Öffnung der mit Gehrechten zu belastenden Flächen auch für Fahrradfahrer wird zur Kenntnis genommen. Die zeichnerische Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird im südlichen Bereich des Plangebiets aufgrund der eigentumsrechtlichen Zuordnung der unter dieser Fläche liegenden vorhandenen historischen Tiefkelleranlagen aufgeweitet. Durch diese Aufweitung ist eine nahezu senkrechte Anbindung an die Kölnische Straße möglich. Die exakte Lage und Ausgestaltung der geplanten Fahrbahn und sonstigen Erschließungsflächen erfolgt jedoch erst im Zuge der dem Bebauungsplan nachgeordneten Erschließungs- und Verkehrsanlagenplanung und ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans, die Anregungen sind teilweise bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.**
	Die linke Tiefgaragenzu- und Ausfahrt zur Kölnischen Straße ist in die Uhlandstraße zu verlegen.	Die Verlegung der in der Stellungnahme angesprochenen Tiefgaragenzu- und -ausfahrt wurde geprüft und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. **Die Anregung wird berücksichtigt.**
	Auf die vorgesehenen beiden Längsstellplätze im Bereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt des Blocks 2 (WA5) ist zu verzichten, da Ein- und Ausparkvorgänge zusammen mit dem Zu- und Ausfahrtsbereich eine potenzielle Gefahrenstelle darstellen.	Die in der Stellungnahme angesprochene, im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätz südlich des WA5 festgesetzte Fläche liegt auf einer privaten Grundstücksfläche. Die exakte Platzierung und Anlage möglicher Stellplätze in diesem Bereich sowie Lage und Ausgestaltung der dort möglichen privaten Zu- und Ausfahrt in eine Sockelgarage, werden im Zuge der dem Bebauungsplan nachgeordneten Gebäude- und Grundstücksplanung festgelegt und müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Insofern ist die detaillierte Art der baulichen Umsetzung oder Anordnung der Stellplätze/Stellplatzanlagen und ihrer Zufahrten nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens. Die Notwendigkeit eines Verzichts auf die festgesetzte Fläche ist nicht gegeben.

		Die Anregung wird nicht berücksichtigt.
	Auf Grund der Verkehrssicherheit und der Gefahr von Rückstau in den öffentlichen Raum ist bei der Anordnung von Zufahrtsregulierungsanlagen ein Stauraum für wartende Fahrzeuge auf eigenem Grund vorzusehen (§ 3 Abs. 2 GaVO).	Der Hinweis betrifft die dem Bebauungsplan nachgeordneten Gebäude- und Grundstücksplanungen und die hierbei erforderliche Einhaltung der entsprechenden geltenden Verordnungen (z. B. für die Anlage von Zufahrten). Dies ist Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens und entzieht sich einer Regelung im Bebauungsplan. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	In jeder Tiefgarage sollen Radabstellanlagen in Eingangsnähe festgesetzt werden. Zudem sind mehr oberirdische Radabstellplätze an verschiedenen Standorten und insbesondere in der Nähe der Gebäudeeingänge vorzusehen.	Die Anregung betrifft die dem Bebauungsplan nachgeordneten Gebäude- und Grundstücksplanungen. Die exakte Platzierung von Fahrradabstellplätzen in Gebäuden sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, ein entsprechender Passus wird jedoch als verpflichtend in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen und an die späteren Grundstückserwerber weitergegeben. **Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**
	Die Carsharing-Betreiber sind frühzeitig in die Standortwahl der Carsharing-Stellplätze einzubeziehen. Es sind mindestens 4 Carsharing-Stellplätze im oberirdischen Bereich gut sichtbar und auf privatem Grund herzustellen. Die Carsharing-Stellplätze sollten auf privaten Flächen festgesetzt werden. Die Reservierung von öffentlichem Parkraum für Carsharing-Fahrzeuge ist derzeit rechtlich noch nicht möglich. Alternativ ist klar zu definieren, dass es sich um Flächen handelt, die erst zukünftig irgendwann als Carsharing-Stellplätze reserviert werden können – sobald es die gesetzliche Grundlage dazu gibt. Zur attraktiveren Nutzung des Carsharing-Angebotes wird empfohlen, im unmittelbaren Bereich der Stellplätze des Carsharing-Angebotes ebenfalls Radabstellanlagen festzusetzen.	Die Anregungen wurden geprüft: Eine Verpflichtung zur Einbindung von Carsharing-Betreibern bei der Standortwahl entzieht sich einer Regelung im Bebauungsplan. Zur Anordnung von Carsharing-Stellplätzen im Gebet: Im Bebauungsplan ist im Bereich der Planstraße bereits eine Fläche für Carsharing festgesetzt. Diese Festsetzung auf öffentlicher Fläche erfolgt vor dem Hintergrund des am 30.03.2017 vom Deutschen Bundestag beschlossenen Gesetzes zur Bevorrechtigung des Carsharing (Carsharinggesetz - CsgG), das durch Veröffentlichung am 5.7.2017 wirksam wurde (BGBl. I S. 2230) und die Einrichtung von Carsharing-Stellplätzen im öffentlichen Raum auf eine bundesweite Rechtsgrundlage stellt. Ziel der Festsetzung von Carsharing-Flächen im vorliegenden Bebauungsplan ist die Sicherung einer oberirdischen, gut sichtbaren und öffentlich zugänglichen Fläche für mindestens 3 Carsharing-Fahrzeuge im Bereich der geplanten Erschließungsstraße. Zur Sicherstellung dieser Zielsetzung enthält der städtebauliche Vertrag eine Verpflichtung des Erschließungsträgers zur Herstellung dieser Carsharing-Stellplätze. Der Anregung, weitere Carsharing-Flächen auf den privaten Baugrundstücksflächen zu schaffen, wird nicht gefolgt, da die gemäß der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans als Kompensation für ggf. reduzierte Ansätze zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu schaffenden Carsharing-Stellplätze in Anzahl und auch endgültiger Lage noch nicht festgelegt werden können und abhängig von der konkreten Ausgestaltung der einzelnen Bauprojekte sind. Daher soll die Platzierung und Anordnung erforderlicher Flächen auf den privaten Baugrundstücken nicht zwingend vorgegeben werden – auch um Gestaltungsspielräume beim Bau der Gebäude, der Nutzungskonzepte und der erforderlichen Stellplatzanlagen einzuräumen. Zudem soll die Inanspruchnahme oberirdischer bzw. offener Flächen für Stellplätze aus städtebaulichen, freiraumplanerischen und stadtgestal-

		terischen Gründen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Möglichkeit der Reduzierung des Stellplatznachweises bei Nachweis entsprechender Fahrradabstellplätze ist davon auszugehen, dass im unmittelbaren Bereich der Stellplätze des Carsharing-Angebotes ebenfalls Radabstellanlagen entstehen werden. Auch im öffentlichen Raum bzw. auf den für die Allgemeinheit zugänglichen Flächen sind Fahrradabstellplätze zulässig. **Die Anregungen sind im Bebauungsplan bereits teilweise berücksichtigt.**
	Die Kennzeichnung von Nebenanlagen für den Radverkehr „Na1“ für besondere Zwecke (neben dem denkmalgeschützten Haus) ist sinnvoll. Sie bezieht sich aber auf Nutzungen im direkten Umfeld und dient nicht zur Erschließung des gesamten Bereichs. Es wird angeregt, zusätzlich für die anderen Nutzungen weitere Bereiche (an Eingängen, in Tiefgaragen, in Kellerräumen, etc.) als Abstellanlagen für den Radverkehr im B-Plan mit „Na1“ zu kennzeichnen. Zudem darf die alleinige Ausweisung einer Fläche „Na1“ nicht dazu führen, dass weitere Flächen für Radverkehr abgelehnt werden. Es gelten die Nutzungsansprüche der Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken.	Die Festsetzung der Nebenanlagen für den Radverkehr (Na1) wurde getroffen, um die aufgrund der späteren Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes (ehemaliges Sudhaus) erforderlichen Stellplätze nicht innerhalb der weitestgehend auf den Bestand festgesetzten überbaubaren Fläche nachweisen zu müssen (und somit innerhalb des denkmalgeschützten Gebäudes). In allen anderen Baugebieten sind die überbaubaren Flächen und Flächen für Nebenanlagen so bemessen, dass dort auch ausreichend Fahrradabstellflächen geschaffen werden können (z. B. innerhalb der Gebäude bzw. Sockel- und Garagengeschosse). Der Hinweis auf die zu beachtenden Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken wird in den Bebauungsplan aufgenommen. **Die Anregungen sind im Bebauungsplan bereits teilweise berücksichtigt, der Hinweis wird im Bebauungsplan berücksichtigt.**
	Textliche Festsetzungen: Es gilt der Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit. 25 % der herzustellenden Stellplätze (hier ca. 65 Stellplätze) können alternativ durch Carsharing-Stellplätze ersetzt werden. Dabei gilt, je 1 Carsharing-Stellplatz ersetzt 10 private Stellplätze. Maßnahmen für ein Mobilitätsmanagement sowie Reduzierungsmöglichkeiten des Stellplatzschlüssels sind im Städtebaulichen Vertrag detailliert zu beschreiben. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt 5.3 Anzahl der notwendigen Stellplätze ist darauf hinzuweisen. In die textlichen Festsetzungen sollte unter der Überschrift Hinweise der Verweis auf die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken aufgenommen werden.	Die in der Stellungnahme dargestellten Regelungen zum Stellplatznachweis entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Festgesetzt ist hingegen unter anderem, dass 25 % der herzustellenden Stellplätze durch einen gegenüber der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel erhöhten Nachweis von 2,5 Fahrradstellplätzen je Wohnung ersetzt werden können und bei studentischem Wohnen je 1 Carsharing-Platz 5 Pkw-Stellplätze ersetzen kann. Zusätzlich ist je Kleinwohnung/Appartement oder Wohnplatz mindestens 1 Fahrradabstellplatz zu errichten und vorzuhalten. Für die Anregung, einen Hinweis auf den städtebaulichen Vertrag in die textlichen Festsetzungen zur Anzahl und zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze aufzunehmen, wird kein Erfordernis gesehen, da grundsätzlich die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel auch im Plangebiet gilt, und die möglichen Abweichungen von der Stellplatzsatzung im Bebauungsplan unmissverständlich geregelt sind. Auch entzieht sich die Festsetzung von Maßnahmen für ein im städtebaulichen Vertrag ggf. zu vereinbarendes Mobilitätsmanagement der Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans. Im städtebaulichen Vertrag sind Regelungen zu Stellplätzen / Mobilität grundsätzlich enthalten. Die Anregung, einen Hinweis auf die zu beachtenden Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken in den Bebauungsplan aufzunehmen wird berücksichtigt (siehe auch vorhergehen-

		den Abwägungspunkt). **Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**
	Erläuterungsbericht: Die auf Seite 49 beschriebenen Möglichkeiten von der Stellplatzsatzung durch Carsharing-Stellplätze sollte folgenden Text enthalten und für alle Wohnformen auf dem Gelände gelten, nicht nur für Kleinwohnungen/Appartements: *„Es gilt der Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätze je Wohneinheit. 25 % der herzustellenden Stellplätze (hier ca. 65 Stellplätze) können alternativ durch Carsharing-Stellplätze ersetzt werden. Dabei gilt je 1 Carsharing-Stellplatz ersetzt 10 private Stellplätze.“*	Die in der Stellungnahme erwähnte Textpassage der Begründung kann nicht wie angeregt ergänzt werden, da die Festsetzungen zum Stellplatznachweis nicht gemäß der in der Stellungnahme beschriebenen Art getroffen wurden. **Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**
	Im B-Plan sind sowohl die interne Nord-Süd-Verbindung, als auch eine Ost-West-Verbindung für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. In der Beschreibung zum B-Plan auf Seite 34, 2. Absatz wird jedoch nur von einer Möglichkeit gesprochen. Hier muss es heißen, dass „*... zusätzlich gibt es zur von Norden nach Süden verlaufenden internen Erschließungsspange eine Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung.“*	Im Textabschnitt vor dem in der Stellungnahme beschriebenen Absatz der Begründung wird die Erschließungsspange als Straßenraum mit hoher Wohnumfeldqualität beschrieben, der ohne die sonst übliche Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn und somit niveaugleich ausgebaut werden soll, um den Aufenthaltscharakter und die gleichberechtigte Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrer (Mischnutzung durch die verschiedenen Verkehrsteilnehmer) zu verdeutlichen. Zur Klarstellung, dass dies auch der Nord-Süd-Erschließung für Fuß- und Radverkehr dient, wird die Begründung wie angeregt ergänzt. **Die Anregung wird berücksichtigt.**
	Die genannte Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw auf Seite 48 entsprechen den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel. Eine Begrenzung der Anzahl von Stellplätzen in Abweichung der Satzung, wie sie auf Seite 32 angekündigt wird, findet somit jedoch nicht statt. Lediglich über ein Ablöseangebot in Form einer Kann-Regelung, kann die Anzahl der Pkw-Stellplätze reduziert werden. Dies bedeutet aber nicht, dass mehr Fahrradstellplätze als in der Satzung gefordert sind, hergestellt werden. Daher ist der unten genannte Schlüssel in den B-Plan verbindlich aufzunehmen. Darüber hinaus kann, wie z.B. in der Landesbauordnung von Baden-Württemberg mit einem zusätzlichen Angebot an Fahrradstellplätzen, eine Kompensation von Pkw-Stellplätzen erfolgen (1 Kfz-Stellplatz durch 4 Fahrradstellplätze). Die Anzahl der Fahrradstellplätze ist an die Flächen des Bebauungsplans zu binden. Textvorschlag: *„Entgegen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, gelten für den Stellplatzbedarf von Fahrrädern für Bewohner, Beschäftigte, Kunden, Besucher und Gäste folgender, objektbezogener Schlüssel:* • *<u>Wohnen:</u> 1 Fahrradstellplatz je 30 qm Gesamtwohnfläche*	Der Bebauungsplan trifft, wie in der Stellungnahme beschrieben, Regelungen zur möglichen Reduzierung des gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel erforderlichen Nachweises der Stellplätze, soll jedoch nicht die im Plangebiet erforderlichen Stelllatzbedarfe zwingend begrenzen. Die Stellplatzsatzung behält auch im Plangebiet grundsätzlich Gültigkeit, es kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen davon abgewichen werden. Ziel dabei ist es – wie in der Begründung dargelegt – ein autofreies bzw. autoreduziertes Wohnen zu ermöglichen, diese Art des Wohnens jedoch nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan zwingend vorzugeben. Bei den getroffenen Festsetzungen zu Stellplätzen im Plangebiet wurden unterschiedliche Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. So berücksichtigen die Festsetzungen zur Abweichung von den gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätzen die verkehrsgünstige innenstadtnahe Lage des Gebietes und die mit der Planung beabsichtigte Mischung an Wohnformen und Nutzungen / Nutzergruppen, die eine Reduzierung der Stellplätze auf ein angemessenes Maß begründen. In die Abwägung wurde auch eingestellt, dass die umgebenden Quartiere bereits erheblich durch den ruhenden Verkehr belastet sind und daher ein auf den angemessenen Bedarf abgestellter Nachweis von Stellplätzen für die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets bzw. auf den künftigen privaten Bauflächen unerlässlich ist.

	• *Beschäftigte: 0,3 Fahrradabstellplätze je Arbeitsplatz* • *Kunden (Büroartige Dienstleistungen, Arztpraxen): 1 Fahrradabstellplatz je 70 qm Nutzfläche, mindestens 4* • *Besucher & Gäste (Wohnen): 1 Fahrradabstellplatz je 200 qm Gesamtwohnfläche“*	Mit dem Bebauungsplan soll auf der Grundlage des Baugesetzbuchs zusammen mit den Vorschriften der Landesbauordnung und sonstiger anzuwendender Vorschriften die städtebauliche Ordnung sowie die Art und Intensität der Nutzung von Grundstücken geregelt werden. Eine in der Stellungnahme angeregte generelle Kompensation von Stellplätzen durch Erhöhung des Anteils an Fahrradstellplätzen gemäß der vorgeschlagenen, auf die jeweilige Nutzung sowie insbesondere auf Personen (Beschäftigte, Kunden) abgestellten objektbezogenen Schlüssel, wird aus den oben genannten Gründen als nicht angemessen gesehen. Die Notwendigkeit für Regelungen, die erheblich von den nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Bedarfen für Fahrradabstellanlagen und für Pkw-Stellplätze abweichen, ist nicht erkennbar und lässt sich auch städtebaulich nicht begründen. **Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**
	Die auf Seite 48 beschriebenen Carsharing-Stellplätze sollten auf privaten Flächen festgesetzt werden. Die Reservierung von öffentlichem Parkraum für Carsharing-Fahrzeuge ist derzeit rechtlich noch nicht möglich. Alternativ ist klar zu definieren, dass es sich um Flächen handelt, die erst zukünftig irgendwann als Carsharing-Stellplätze reserviert werden können – sobald es die gesetzliche Grundlage dazu gibt.	Diese Festsetzung von Carsharing-Stellplätzen auf öffentlicher Fläche erfolgt vor dem Hintergrund des am 30.03.2017 vom Deutschen Bundestag beschlossenen Gesetzes zur Bevorrechtigung des Carsharing (Carsharinggesetz-CsgG), das durch Veröffentlichung am 5.7.2017 wirksam wurde (BGBl. I S. 2230) und die Einrichtung von Carsharing-Stellplätzen im öffentlichen Raum auf eine bundesweite Rechtsgrundlage stellt. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung einer oberirdischen, gut sichtbaren Fläche für mindestens 3 Carsharing-Fahrzeuge. Zusätzlich erfolgt eine Verpflichtung des Erschließungsträgers zur Herstellung dieser Fläche im Rahmen des städtebaulichen Vertrags. **Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**
	Die auf Seite 49 erwähnten Maßnahmen zum Mobilitätsmanagement sind im städtebaulichen Vertrag im Detail festzulegen.	Die Anregung bezieht sich auf Inhalte, die ergänzend zum Bebauungsplan im städtebaulichen Vertrag geregelt werden und nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans sind. Ein Hinweis auf den städtebaulichen Vertrag wird in die Begründung aufgenommen. **Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**
	Städtebaulicher Vertrag: Es sind Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag zum Mobilitätsmanagement aufzuzeigen und detailliert zu beschreiben, wie die neuen Bewohner Anreize und Informationen zu bestehenden und geplanten Mobilitätsangeboten (ÖPNV-Mieter- oder Jobticket, E-Mobilität, Carsharing, Fahrradnutzung, Mobilitätsberatungsangebote etc.) erhalten werden und nutzen können. Dazu gehören beispielsweise Mieter- und Jobtickets, Car- oder Bikesharing und private Fahrgemeinschaften. Auch eine verpflichtende Erklärung auf den Kfz-Verzicht, bspw. über einen bestimmten Zeitraum, soll Teil des städtebaulichen Vertrages sein. Die Funktion und Wirkung der Maßnahmen zum Mobilitätsmanagement sind zu evaluieren und ggf. nachzusteuern. Das Amt -66- (Straßenverkehrs- und	Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf Inhalte, die ergänzend zum Bebauungsplan im städtebaulichen Vertrag geregelt werden und nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans sind. Städtebauliche Verträge müssen sich gemäß § 11 BauGB auf Regelungen oder Maßnahmen des Städtebaurechts beziehen, hierzu zählen Maßnahmen wie die Bauleitplanung selbst, die Bodenordnung, die Freilegung und Sanierung von Grundstücken, die Erschließung, städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und die damit im Zusammenhang stehenden Vorbereitungs- und Durchführungsmaßnahmen. Die in der Stellungnahme angeregten **v**erpflichtenden Maßnahmen zur Vorhaltung und Nutzung bestimmter Mobilitätsangebote sowie Erklärungen zum Kfz-Verzicht entziehen sich einer städtebaulichen Begründung und sind daher in der vorgeschlagenen Form nicht im städtebaulichen Vertrag regelbar und daher nicht enthalten.

	Tiefbauamt) ist bei der Erstellung des städtebaulichen Vertrages frühzeitig einzubeziehen. Reduzierend auf den Stellplatzbedarf wirken beispielsweise die folgenden Aspekte: Die vorhandenen Haltestellen "Bismarckstraße" und "Jugendherberge" bieten bereits ein sehr gutes ÖPNV-Angebot. Sie werden von den Buslinien 10, 52, 55, 100 und 500 bzw. von der Buslinie 27 angefahren. Die Tramhaltestelle "Annastraße" in der Friedrich-Ebert-Straße (ca. 200-350 m Entfernung) wird von den Tramlinien 4, 7 und 8 bedient. Die zukünftigen Bewohner sollten im Zusammenhang mit ihrem Mietvertrag ÖPNV-Tickets und Informationsangebote erhalten. Die zukünftigen Mitarbeiter sollten im Zusammenhang mit ihrem Arbeitsvertrag Jobtickets und ebenfalls Informationsangebote erhalten.	Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt wurde an der Erstellung des städtebaulichen Vertrags beteiligt. **Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	Die auf Seite 48/49 beschrieben Möglichkeiten von der Stellplatzsatzung sind in den Städtebaulichen Vertrag zu integrieren	
	Es ist davon auszugehen, dass der Anteil von Elektrofahrzeugen steigen wird. Für alle Stellplätze, sowohl die Kfz-Stellplätze in den Tiefgaragen als auch die oberirdische, 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-	Die Hinweise beziehen sich auf dem Bebauungsplan nachgeordnete Planungs- und Baumaßnahmen und werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	Es sind mehr Radabstellplätze nach Art und in der Menge für die tatsächlichen Nutzungsansprüche zu errichten. Fahrradabstellplätze für eine regelmäßige Nutzung (Bewohner und Beschäftigte) 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. 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.	Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf dem Bebauungsplan nachgeordnete Planungs- und Baumaßnahmen für die noch zu planenden und zu errichtenden Gebäude und sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Anregungen und Hinweise werden jedoch zur Kenntnis genommen und wurden teilweise – sofern städtebaulich begründbar – in die Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags übernommen. **Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	Wenn die Erschließungsstraße öffentlich wird, dann soll sie eine öffentliche Beleuchtung erhalten. Da die Gehwege nicht öffentlich werden, stehen die Masten min. 60 cm hinter dem Bord auf privater Fläche. Aus diesem Grund sind für diesen Fall Leitungsrechte für die Straßenbeleuchtung ins Grundbuch der betroffenen privaten Flächen einzutragen. Die Straßenbeleuchtung ist zu-	Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die dem Bebauungsplan nachgeordnete Erschließungsplanung und sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Anregungen und Hinweise werden jedoch zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt abzustimmenden Straßenausbauplanung zu berücksichtigen.

	sammen mit der Erschließungsstraße durch den Erschließungsträger auf seine Kosten zu errichten. Die Details dazu sind in den städtebaulichen Vertrag mit aufzunehmen. In der Uhlandstraße könnte die vorhandene Leuchte 0944#1 mit einer neu geplanten Einfahrt zu dem Baufeld 3 kollidieren. Sollten dort Veränderungen der Straßenbeleuchtung notwendig werden, dann sind diese durch den Erschließungsträger zu veranlassen und zu übernehmen.	**Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt -66- wird die Straßenfläche übernehmen, wenn das Eigentum und die Unterhaltung der darunter liegenden Keller anderweitig eindeutig geregelt ist. Eine Zuständigkeit von -66- für die Keller ist vertraglich auszuschließen.	Die Hinweise beziehen sich auf Inhalte, die ergänzend zum Bebauungsplan im städtebaulichen Vertrag geregelt werden und nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans sind. Regelungen zum in der Stellungnahme angesprochenen Sachverhalt wurden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags getroffen. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	Es ist nachzuweisen, dass die durch das Vorhaben induzierten Verkehre über das Verkehrsnetz abgewickelt werden können. Es ist zu prüfen und nachzuweisen, ob das Vorhaben Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Netzes haben wird bzw. ob/welche Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Leistungsfähigkeit und damit einen stabilen Verkehr im Netz zu gewährleisten. Ggf. erforderliche Änderungs- oder Anpassungsmaßnahmen sind aufzuzeigen und deren Umsetzbarkeit mit dem zuständigen Amt abzuklären.	Für die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte parallel zur Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs eine Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens. Durch das Projekt ist eine Erzeugung zusätzlicher Verkehre grundsätzlich zu erwarten. Nach Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt wurde aufgrund der ermittelten Verkehre keine weiterführende Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Netzes veranlasst, da die zu erwartenden Verkehre insbesondere aufgrund der Verteilung auf die umgebenden und die geplante Erschließungsstraße über das bestehende Verkehrsnetz problemlos abgewickelt werden können. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend dargestellt. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	Auflagen für den zukünftig folgenden Bauantrag zum jetzigen Planungsstand (B-Plan): Die Zufahrten sind entsprechend der Richtlinie für Anlage von Stadtstraßen - RASt (RASt, Bild 115, Gehwegsüberfahrt) so auszubilden, dass der Gehweg Vorrang gegenüber der Zufahrt hat. Die Zu- und Ausfahrten zum öffentlichen Grund sind so anzuordnen und auszugestalten, dass die freie Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Geh- und Radwege) zu keiner Zeit durch Bewuchs oder andere die Sicht beeinflussende Dinge behindert wird. Eine möglichst senkrechte Anbindung der Zufahrt an die Straße wirkt sich hierbei positiv auf die Fahrgeometrie aus. Ein Einschwenken in den Gegenverkehr sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe sind dauerhaft von jeglicher Art von Sichthindernissen frei zu halten. Diese Flächen sind entsprechend frei zu halten.	Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die dem Bebauungsplan nachgeordnete Erschließungsplanung und sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Anregungen und Hinweise werden jedoch zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt abzustimmenden Straßenausbauplanung zu berücksichtigen. **Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**

	Sichtbeziehungen sollten durch die Freihaltung von Sichtdreiecken sichergestellt werden (RASt 06, 6.3.9.3 Sichtfelder). Anpassungsarbeiten im Rahmen des Vorhabens (Zufahrten, Kreuzungsbereiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, vorhandenen Längsparkstreifen, etc.), die zur Erschließung an öffentliche Verkehrsflächen notwendig sind, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren. Die Anzahl behindertengerechter Stellplätze richtet sich nach der Gesamtanzahl der Pkw-Stellplätze (Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder, Anlage I Ergänzende Festsetzungen). Diese sind entsprechend auszugestalten (RASt 06, 4.4 Ruhender Pkw-Verkehr).	
vom 26.10.2017	<u>Textliche Festsetzungen</u> Wir begrüßen die Aufnahme der Hinweise zum Fahrradparken in die textlichen Festsetzungen, sowie die Kompensationsmöglichkeit von Pkw-Stellplätzen zugunsten von Fahrradstellplätzen. Entsprechend unserer letzten Stellungnahme ist für den tatsächlichen Bedarf an Fahrradstellplätzen, entgegen der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, jedoch ein höherer Schlüssel für den Radverkehr vorzusehen. Hierbei ist der Schlüssel der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR anzuwenden und verbindlich aufzunehmen: *Entgegen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, gelten für den Stellplatzbedarf von Fahrrädern für Bewohner, Beschäftigte, Kunden, Besucher und Gäste folgender, objektbezogener Schlüssel:* • *<u>Wohnen:</u> 1 Fahrradstellplatz je 30 qm Gesamtwohnfläche* • *<u>Beschäftigte</u>: 0,3 Fahrradabstellplätze je Arbeitsplatz* • *<u>Kunden</u> (Büroartige Dienstleistungen, Arztpraxen): 1 Fahrradabstellplatz je 70 qm Nutzfläche, mindestens 4* *<u>Besucher & Gäste</u> (Wohnen): 1 Fahrradabstellplatz je 200 qm Gesamtwohnfläche“* *Nutzungsansprüche:* *Fahrradabstellplätze für eine regelmäßige Nutzung (Bewohner und Beschäftigte) 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.*	**Die Anregungen wurden bereits in der Stellungnahme vom 16.6.2017 mitgeteilt, so dass keine erneute Behandlung vorgenommen wird.**

	Es gelten weiterhin die Regelwerke „Empfehlungen für den Ruhenden Verkehr“ und „Hinweise zum Fahrradparken“. Hieraus sind auch Abstände und Abmessungen zu entnehmen.	
	<u>zeichnerische Festsetzungen</u> Nach unserem Verständnis sollten der Bebauungsplan und die Illustrierungen in der Begründung des Bebauungsplanes keine widersprüchlichen Aussagen enthalten, um Missverständnisse und Fehleinschätzungen zu vermeiden. Der Bebauungsplan sieht beispielsweise südlich des Baufeldes WA1 (Ecke Kölnische Straße/Hardenbergstraße) einen großen Bereich für oberirdische Stellplätze vor, die Darstellung des Stellplatzkonzeptes in der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Abbildung 17) veranschaulicht jedoch drei oberirdische Stellplätze und eine größere Grünfläche. Auch wenn die Begründung zum Bebauungsplan nur eine Illustrierung ohne bindende Wirkung darstellt und der Bebauungsplan nur einen Rahmen vorgibt, dessen genauere Ausgestaltung in der Bauantragsstellung erfolgt, sind die zuvor benannten Widersprüche sowohl für Bürger/innen als auch verwaltungsintern irreführend. Daher sollte sich die Anordnung der Stellplätze im B-Plan wieder finden. Auch ist nicht ersichtlich, über welche Flächen die Anbindung der benannten Stellplatzfläche an die Kölnische Straße erfolgt. Eine Abwicklung der Ausfahrt über ein benachbartes Grundstück mit anderer Nutzungsabgrenzung sehen wir als nicht praktikabel an.	Die in der Stellungnahme angesprochenen Illustrierungen in der Begründung sind konzeptioneller Art und stellen keinen endgültigen Planungsstand dar. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Letzterer böte grundsätzlich detaillierte Regelungsmöglichkeiten im Rahmen eines Durchführungsvertrags, wie z. B. die Regelung der exakten Lage und Anordnung von Stellplätzen gemäß Planungskonzept. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf regelt durch seine Festsetzungen den Rahmen für die künftigen baulichen Anlagen und Nutzungen. So wird durch entsprechende zeichnerische Festsetzung von Flächen für Stellplätze die Lage von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes geregelt, nicht jedoch die Anzahl und Anordnung. Die in der Stellungnahme genannte Stellplatzfläche südlich der überbaubaren Fläche des WA 1 ist am Bestand orientiert festgesetzt (ca. 3 bis 5 vorhandene Stellplätze in Schrägaufstellung). Diese Stellplätze werden über die vorhandene Zufahrt der ehemaligen Brauerei von Westen erschlossen, dies kann auch künftig der Fall sein (mit einem Überfahrtsrecht über die benachbarte, ebenfalls als Zufahrt geplante Fläche des als MI 2 festgesetzten Baugebiets), möglich ist jedoch auch, dass aufgrund der voraussichtlichen Umnutzung des Bestandsgebäudes eine andere Anordnung der Stellplätze erfolgt, die ist jedoch in der späteren Umsetzungsplanung festzulegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden so vorgenommen, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen umsetzbar sind und auch eine ausreichend große Flexibilität hinsichtlich der künftigen Flächennutzungen gegeben ist. **Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	In der Erschließungsstraße sind zwei unterschiedliche Breitenmaße (5,50 m + 6,00 m) für die öffentliche Verkehrsfläche angegeben. Um Missverständnisse zu vermeiden bitten wir um Mitteilung der eindeutigen Breite für den zukünftigen öffentlichen Querschnitt.	Die beiden Maßangaben (5,50 m und 6,00 m) waren bereits im ursprünglichen Bebauungsplan-Entwurf enthalten und stellen keine Änderung dar. Im Rahmen der parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgten Abstimmung zur Lage und zum Verlauf der geplanten Erschließungsstraße wurde erörtert, dass die geplante Trasse nach Süden hin schmaler als 6,0 m werden kann, da in diesem Bereich keine Mischwasserleitung mit entsprechend zu berücksichtigender Trassenbreite vorgesehen ist. Die in einem Teilstück nur 5,5 m breite Trasse hat zudem den Vorteil, dass unter dem Geländeniveau liegende Tiefkeller-Bereiche (Eiskeller) nicht von der Trasse gequert werden und somit nicht der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet werden müssen. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**

	Begründung zum Bebauungsplan siehe Anmerkungen zu den zeichnerischen Festsetzungen.	–
	Auflagen Leuchtenstandorte auf privaten Flächen sind zu berücksichtigen und vertraglich zu dulden. Die unter dem Quartier vorhandenen Kellergewölbe werden im Städtebaulichen Vertrag und im Straßenausbauvertrag berücksichtigt werden müssen.	**Die Anregungen wurden bereits in der Stellungnahme vom 16.6.2017 mitgeteilt, so dass keine erneute Behandlung vorgenommen wird.**
	Der Gehweg von der Emmerichstraße vor Uhlandstraße 18 bleibt durch Widmung öffentlicher Gehweg ungeachtet der Festlegung des B-Plans.	Der in der Stellungnahme angesprochene Gehweg liegt auf der privaten Parzelle des genannten Grundstückes und ist dem entsprechend dem als WA 6 festgesetzten Baugebiet zugeordnet. Die öffentliche Widmung als Gehweg bleibt davon unberührt. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	Ortsspezifischer Hinweis An den Einmündungen Uhlandstraße und Hardenbergstraße befinden sich Fußgänger-Lichtsignalanlagen zur Querung der Kölnischen Straße. Es ist zu prüfen, ob die Lage verändert werden sollte. Bauarbeiten im Straßenraum sind frühzeitig mit -6632- abzustimmen.	Der Hinweis bezieht sich auf die dem Bebauungsplan nachgeordnete Erschließungsplanung und wird zur Kenntnis genommen. Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt wird frühzeitig eingebunden. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**

4.22	**Landschaftsplanung**	
vom 27.06.2017	Grundsätzlich wird die Entwicklung dieses urbanen Stadtquartiers begrüßt, die angestrebte bauliche Dichte ist jedoch nur vertretbar, wenn im Sinne einer doppelten Innenentwicklung umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden, die über den üblichen Rahmen hinausgehen. Folgende Anregungen und Hinweise werden gegeben: Zu 5. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen: Im vorliegenden Entwurf sind umfangreiche Flächen für Nebenanlagen vorgesehen. Grundsätzlich halten wir die Flächen für Stellplätze - mit Ausnahme der Carsharing-Stellplätze - im Blockinnenbereich für störend. Das Quartier soll sich zu einem attraktiven, belebten Blockinnenbereich mit hoher Freiraumqualität entwickeln. Dem stehen die geplanten Stellplatzanlagen mit den zu erwartenden Verkehrsbewegungen entgegen. Die durchaus gewünschte bauliche Dichte und die angestrebte Freiraumqualität im Sinne einer doppelten Innenentwicklung haben zu Recht den Preis des Verzichtes auf wohnungs-	Der Bebauungsplan setzt nur wenige Stellplatzflächen außerhalb der Sammelgaragen fest: Insgesamt handelt es sich gemäß städtebaulichem Konzept und entsprechender Flächenfestsetzung im Bebauungsplan um maximal 12 oberirdische Stellplätze auf den privaten Baugrundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 5 sowie des Mischgebiets MI 3. Diese zulässigen oberirdischen Stellplätze dienen als das Stellplatzangebot ergänzende Besucherstellplätze oder als wohnungsnahe Stellplätze, z. B. für betagte oder in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen. Insgesamt ist für die geplanten neuen Bauflächen im Plangebiet von einem Bedarf von ca. 190 Stellplätzen auszugehen. Die Befürchtung, dass – bei einer Plangebietsgröße von rund 2 ha – von 12 oberirdischen Stellplätzen wesentliche, die Freiraumqualität störende oder negative Wirkungen ausgehen können, wird aufgrund der geringen Anzahl und räumlichen Verteilung über das Gebiet nicht geteilt. Die in der Stellungnahme aufgeführten Stellplätze an der Kölnischen Straße (im Bereich des WA 1) können unproblematisch über die im Bestand bereits bestehende Zufahrt auf

	nahe Stellplätze. Die beabsichtigte Abweichung von der Stellplatzsatzung wird ausdrücklich begrüßt. Stellplätze (mit Ausnahme der Carsharing-Stellplätze und einzelner Stellplätze zum kurzzeitigen Be- und Entladen) sollten ausschließlich in den Tiefgaragen und am Blockaußenrand untergebracht werden. Die dargestellten Stellplätze an der Kölnischen Straße werden im Hinblick auf die Überfahrt über den öffentlichen Gehweg mit den straßenparallelen Stellplätzen problematisch gesehen. Besonders kritisch sind die im Na 4 ausnahmsweise zulässigen Stellplätze zu sehen, da sie aufgrund der Nähe zum Gebäude WA 3 die Aufenthaltsqualität in der Gartenzone massiv stören. Der gesamte nordöstliche Bereich des Sudhauses würde zum Parkplatz mit entsprechenden optischen und akustischen Beeinträchtigungen ohne jegliche Aufenthaltsqualität entwertet.	das Gelände erschlossen werden und sind im Bestand bereits als Besucherstellplätze vorhanden. Die in der Fläche für Nebenanlagen Na 4 (nach Änderung des Entwurfs neu nummeriert als Na 3) zulässigen Stellplätze sind nur ausnahmsweise und nur als Stellplätze in Carports zulässig. Eine massive Störung der Gartennutzung ist von diesen als Ausnahme und somit flächenmäßig untergeordnet zulässigen Stellplätzen nicht zu erwarten, insbesondere da sie in die Nebenanlagen (Kellerersatzräume, Schuppen u. ä.) als Carports integriert werden können sowie mit Dachbegrünung zu versehen sind. Die kritische Einschätzung zu diesen Stellplätzen wird daher nicht geteilt, ebenso wie die Befürchtung, dass von diesen untergeordneten Stellplatzflächen wesentliche optische und akustische Beeinträchtigungen sowie eine Minderung der Aufenthaltsqualität des nordöstlich an das Sudhaus als Teilfläche der geplanten platzartigen Quartiersmitte ausgehen. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.**
	Dachbegrünungen auf den Gebäuden sind nicht nur als extensive Dachbegrünungen, sondern als Retentionsdachbegrünungen vorzusehen. Mit dem erhöhten Speichervolumen leisten diese Systeme einen deutlich höheren Beitrag zum Regenwasserrückhalt und damit zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen. Außerdem tragen sie durch die höhere Verdunstungsrate und -dauer in Trockenperioden zum Erhalt der Vegetationsdecke vor dem Vertrocknen bei. Hierdurch entstehende finanziellen Mehraufwendungen werden durch die hohe bauliche Ausnutzung vertretbar. Die Dachbegrünung ist auf mindestens 75 % der Dachfläche (vgl. Nachtrag Mail von H. Linker v. 24.05.2017) als Retentionsdach auszuführen. Flächen für die Nutzung von Photovoltaik- oder Solarthermie sind von der Dachbegrünungspflicht nicht ausgenommen, da es handelsübliche Systeme zur Kombination solcher Anlagen mit Dachbegrünung gibt.	Gemäß der Vorabstimmung mit der Landschaftsplanung zur Festsetzung von Dachbegrünung wurde vereinbart, den ursprünglich nur auf 50 % festgesetzten Anteil der Dachfläche auf 75 % zu erhöhen, jedoch eine extensive Dachbegrünung als Mindestanforderung beizubehalten. Die Festsetzung wird dementsprechend angepasst. Die Anregung, Flächen für die Nutzung von Photovoltaik- oder Solarthermie von der Dachbegrünungspflicht nicht auszunehmen, wird ebenfalls berücksichtigt. **Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**
	Nebenanlagen sollen von der Dachbegrünungspflicht nicht befreit werden, da auch kleinere Dachflächen mit Dachbegrünungen gestalterisch und ökologisch vorteilhaft sind.	Um den Anteil sowie die gestalterische und ökologische Wirkung der zu begrünenden Dachfläche zu erhöhen, wird die Festsetzung von Dachbegrünung auch auf Dächer von Nebenanlagen bis zu einer Größe von 10 qm ausgeweitet, die im ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplans von der Festsetzung ausgenommen wurden. **Die Anregung wird berücksichtigt.**
	Die Festsetzungen zur Tiefgaragenbegrünung mit den vorgeschlagenen Schichtstärken und die Festsetzung zur Fassadenbegrünung werden begrüßt.	**-**
	Die textliche Festsetzung zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen ist dahingehend zu ergänzen, dass die Anlage von Schotterbeeten explizit aus-	Zur Sicherstellung des beabsichtigten grüngestalterischen Konzepts sowie zur Förderung der Artenvielfalt und Vermeidung monofunktionaler Flächen wird die textliche Festsetzung

	geschlossen wird.	zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen wie angeregt um den Ausschluss von mit Kies- und Schotter bedeckten Flächen („Schottergärten“) ergänzt. **Die Anregung wird berücksichtigt.**
	Zu 8. Artenschutz: Die Maßnahmen zum Artenschutz (Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse) werden ausdrücklich begrüßt.	**-**
	Örtliche Bauvorschriften Die Standplätze von Müll- und Wertstoffsammelbehältern sollen zwingend in den Gebäuden integriert oder unterirdisch angeordnet werden. Im Hinblick auf den ohnehin geringen Freiflächenanteil sind oberirdische Müllstandorte grundsätzlich auszuschließen.	Da sichtbar oder exponiert angeordnete Standplätze oder Behältnisse von Müll- und Wertstoffsammelbehältern – insbesondere in Quartieren mit hoher baulicher Dichte – im öffentlichen Raum störend wahrgenommen werden können und zudem der angestrebten Freiraumstruktur mit gut nutzbaren und sorgfältig gestalteten Vorgartenbereichen entgegenstehen, wird die Festsetzung zu Standplätzen und Standplätzen (§ 3 der Örtlichen Bauvorschriften) dahingehend geändert, dass Standplätze von Müll- und Wertstoffsammelbehältern vollständig in den Gebäuden zu integrieren (Müllräume) oder unterirdisch anzuordnen (Unterflurbehälter) sind. **Die Anregung wird berücksichtigt.**
vom 26.10.2017	Die Änderungen zur Dachbegrünung, der Ausschluss von Abfallbehältern auf den Freiflächen und der Ausschluss von Schotterbeeten werden sehr begrüßt Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans nehmen wir aus Sicht der Landschaftsplanung wie folgt Stellung: 1. Leitungstrassen Die Leitungstrassen an der Kölnischen Straße und die dortigen Einfahrten dürfen die vorhandenen Alleebäume nicht beeinträchtigen	Bei den Bäumen entlang der Kölnischen Straße handelt es sich um Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen und hierdurch grundsätzlich geschützt sind. Die vorgesehene Einfahrt zur Planstraße und damit verbundene Leitungstrassen sind so organisiert, dass eine Beeinträchtigung der vorhandenen Alleebäume ausgeschlossen werden kann. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans**
	2. Dachbegrünung Eine Begrenzung der Dachbegrünung auf 75 % der Dachfläche von Hauptgebäuden ergibt sich aus den Regelungen zum Staffelgeschoss und der zu erwartenden Dachterrassen. Auf den Nebenanlagen ist diese Begrenzung entbehrlich. Auch aus gestalterischen Gründen (Einsicht aus den oberen Etagen) sollten die Nebenanlagen zu 100 % begrünt werden.	Einer Erhöhung des Anteils der zu begrünenden Dachfläche von Nebenanlagen von 75 % auf 100 % steht nichts entgegen, die Festsetzung wird entsprechend angepasst. **Die Anregung wird berücksichtigt.**
	3. Brandschutz Die Änderungen / Ergänzungen zum Brandschutz dürfen nicht im Widerspruch zu den grünordnerischen Festsetzungen stehen	

4.23 Untere Denkmalschutzbehörde

vom 19.10.2017	Die Martinikeller in Kassel wurden nach Prüfung durch das Landesamt für Denkmalpflege als Kulturdenkmal aus geschichtlichen und technischen Gründen gemäß § 2 HDSCHG eingestuft. Die Maßnahme, hier die geplante Verfüllung, unterliegt damit einem Genehmigungsvorbehalt, der im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu behandeln ist. Im Rahmen des Genehmigungsverfahren ist zu prüfen, welche Teile des Kellers von der Verfüllung freizustellen sind, ohne dass bei der beabsichtigten Nutzung erstens eine statisch defizitäre Situation entsteht und zweitens das Kulturdenkmal vollständig zerstört wird. Zu überprüfen ist im Rahmen dieses Verfahrens weiterhin, ob ausgesuchte, freigestellte Bereiche des Kellers zugänglich gemacht werden können. Nach der Prüfung von Lösungsvarianten der vorangestellten Aufgabenstellung werden vom Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen des Einvernehmens Bedenken bewertet und abgewogen.	

4.24	**Verwaltungs-, Erschließungs- und Beitragsangelegenheiten**	
vom 20.10.2017	Aus beitragsrechtlicher Sicht bitten wir das Wort „nahezu“ in der Begründung auf Seite 58, 3.Absatz, 9.Zeile, zu streichen In der städtischen Erschließungsbeitragssatzung ist als eines der Fertigstellungsmerkmale einer öffentlichen Erschließungsanlage geregelt, dass sich die Anlage im städtischen Eigentum befinden muss. Die Verwendung des Wortes „nahezu“ im Zusammenhang der Formulierung auf Seite 58 könnte den Eindruck erwecken, dass die öffentliche Erschließungsanlage zukünftig nicht vollständig im Eigentum der Stadt Kassel stünde und sie somit erschließungsbeitragsrechtlich noch unfertig wäre. Dann wäre eine (nachfolgende) Abrechnung von KAG-Maßnahmen (grundhafte Erneuerungen, Umbauten) unzulässig. Da die Passage auf Dauer Bestandteil der Begründung blieb, d.h. ggf. auch noch zum Zeitpunkt evtl. KAG-Maßnahmen, könnten juristische Auseinandersetzungen vermieden werden, indem auf das Wort „nahezu“ verzichtet wird. Sinn und Zweck der Formulierung bleiben unseres Erachtens trotzdem erhalten.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans**

gez.
Mohr
Kassel, 12. Februar 2018