

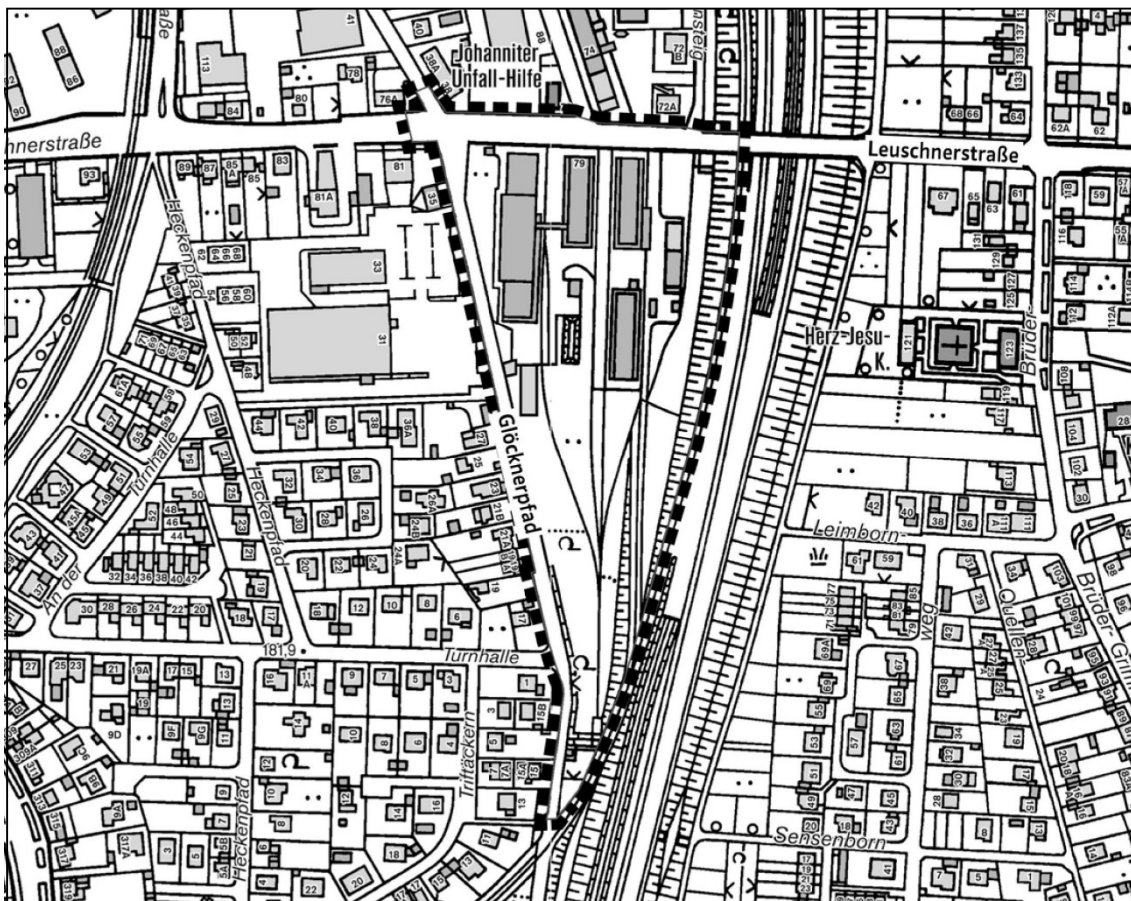
Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10

„Leuschnerstraße-Magazin Hof“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Stand: 20.03.2019



Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10

„Leuschnerstraße-Magazinhof“,

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Stand: 20.03.2019



PROJEKTSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Bearbeitung

WOHNSTADT

Stadtentwicklungs- und
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Wolfsschlucht 18

34117 Kassel

Dipl.-Ing. Clemens Exner

M. Sc. Elisabeth Jeckel

M. Sc. Marvin Coker

Dipl.-Ing. Andreas Schachenmayr

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS	1
2. PLANVERFAHREN	3
2.1 Ermittlung der Umweltauswirkungen	4
2.2 Aufstellungsbeschluss, Information der Öffentlichkeit	5
2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	5
2.4 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	5
2.5 Beschlussfassung	6
3. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
4. RECHTSVERHÄLTNISSE	9
4.1 Planungsrecht	9
4.2 Regionalplan Nordhessen	9
4.3 Flächennutzungsplan	10
4.4 Angrenzende rechtsgültige Bebauungspläne	10
4.5 Siedlungsrahmenkonzept	11
4.6 Kommunalen Entwicklungsplan Zentren	11
4.7 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan.....	12
4.8 Klimafunktionskarte	12
4.9 Sonstige Satzungen und Rechtsverhältnisse.....	14
5. HEUTIGE SITUATION	16
5.1 Historie des Standorts.....	16
5.2 Städtebauliche Situation.....	16
5.3 Aktuelle Nutzungen.....	18
5.4 Erschließung und Topographie.....	18
5.5 Ver- und Entsorgung.....	19
5.6 Altlasten und Kampfmittel	19
5.7 Naturräumliche Situation	21
5.8 Eigentumsverhältnisse	23

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	24
6.1 Bebauungskonzept	24
6.2 Nutzungskonzept: Urbanes Gebiet	25
6.3 Verkehrskonzept.....	26
6.4 Ver- und Entsorgungskonzept.....	27
6.5 Grün- und Freiraumkonzept.....	27
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG	29
7.1 Siedlungsentwicklung.....	29
7.2 Ortsbild	29
7.3 Nutzungskonflikte.....	30
7.3.1 Gewerbelärm.....	30
7.3.2 Verkehrslärm.....	30
7.4 Verkehr	31
7.5 Ver- und Entsorgung.....	32
7.6 Geologie und Boden.....	32
7.7 Wasserhaushalt.....	33
7.8 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz	33
7.9 Kleinklima und Luftschadstoffe	34
7.10 Stadt- und Landschaftsbild	35
8. PLANUNGSAalternativen	36
8.1 Nichtdurchführung der Planung	36
8.2 Nutzungsbeschränkung oder Verlegung des Planvorhabens auf Alternativstandorte	36
9. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	37
9.1 Art der baulichen Nutzung.....	37
9.1.1 Urbanes Gebiet (MU) mit den Teilgebieten MU 1 – MU 7	37
9.1.2 Sondergebiet Parkhaus (SO-P)	39
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	39
9.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche.....	39
9.2.2 Geschossflächenzahl	40
9.2.3 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe/Firsthöhe), Anzahl Vollgeschosse ...	40
9.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	41
9.3.1 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	42

9.4	Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten	43
9.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	43
9.6	Verkehrsflächen, Zufahrtsbereiche	44
9.7	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	44
9.8	Private Grünflächen	45
9.8.1	Spielplatz	45
9.8.2	Verkehrsbegleitgrün	45
9.8.3	Kleingartenanlage	45
9.9	Grünfestsetzungen.....	45
9.9.1	Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume	45
9.9.2	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	46
9.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	46
9.10.1	Waldfläche	47
9.10.2	Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate.....	47
9.11	Schallschutzmaßnahmen	48
9.12	Tabellarische Übersicht der einzelnen Baugebiete.....	51
9.13	Pflanzliste	51
9.14	Kennzeichnungen	52
9.14.1	Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind....	52
9.15	Örtliche Bauvorschriften.....	53
9.15.1	Dachbegrünung	53
9.15.2	Dachgestaltung.....	53
9.15.3	Oberflächenbefestigung.....	53
9.16	Nachrichtliche Übernahme.....	54
9.16.1	Denkmalschutz	54
9.17	Hinweise.....	54
9.17.1	Kampfmittel.....	54
9.17.2	Bäume	54
9.17.3	Stellplätze	54
10.	STÄDTEBAULICHER VERTRAG – KOSTEN UND KOSTENTRÄGERSCHAFT.....	55
11.	STÄDTEBAULICHE WERTE	56
12.	ANHANG	60

BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

Der Magazinhof stellt ein ca. 4,5ha großes ursprünglich militärisch genutztes Gebiet in Kassel-Niederzwehren dar. In Zusammenhang mit der militärischen Bedeutung der Stadt Kassel im Zweiten Weltkrieg wurde er zwischen 1939 und 1940 als Ersatzverpflegungsmagazin errichtet. Bis in die 1990er Jahre erfolgte eine Nutzung als Bekleidungskammer der Bundeswehr, anschließend dienten Teilbereiche des Magazinhofs als Lagerflächen. Bestimmendes Bild des Areals sind inzwischen Leerstände in dem seit 2012 aus denkmalpflegerischen Gründen als Sachgesamtheit geschützten Baubestands.

Im Jahr 2015 erfolgte durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben der Verkauf der Liegenschaft an einen Investor. Die Beethoven Development GmbH aus Würzburg verfolgt als neue Eigentümerin des Magazinhofs das Ziel, das Areal zugunsten einer Mischnutzung zu gestalten. In Abstimmung mit der Stadt Kassel soll hierdurch das untergenutzte Gelände in gut erschlossener Lage städtebaulich entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die gebietsprägende Bausubstanz, bestehend aus zwei Getreidesilos, einem Bodenspeicher, einem Bäckereigebäude und einem Pförtnerhaus, soll erhalten und durch Neubebauung ergänzt werden. Weiterhin ist der Erhalt einer Trafostation im Süden des Plangebiets erforderlich. Vorgesehen ist die Entstehung eines gemischt genutzten Gebiets, welches sich insbesondere aus einem möglichst differenzierten Spektrum gewerblicher Nutzungen und verschiedener Wohnangebote zusammensetzt. Der Standort im Innenbereich Kassels eröffnet die Chance, ein attraktives Quartier mit urbanen Qualitäten für Wohnen und Arbeiten zu entwickeln und zeitgleich den kulturhistorisch bedeutsamen Baubestand zu bewahren.

Weiterhin sollen auf dem Gelände vorhandene Grünstrukturen mit ihrem Baumbestand sowie die im südlichen Bereich vorhandene Waldfläche erhalten werden. Die angrenzenden Straßen sollen als öffentliche Verkehrsflächen gesichert werden. Im Innern des Plangebiets soll ein Netz von privaten Straßen und Wegen für die Nutzung durch die Allgemeinheit entstehen beziehungsweise möglichst mit dem heutigen Erscheinungsbild gesichert werden.

Aufgrund der Größe des Plangebietes, der bisherigen Sondernutzung mit langjährigem Leerstand und der notwendigen infrastrukturellen Anbindung besteht ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Wegen der Lage im Innenbereich Kassels ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen.

Die der Planaufstellung zugrundeliegenden Gutachten und Untersuchungen können bei der Stadt Kassel eingesehen werden.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ werden folgende zwischen Planungsträger und den von der Planung berührten Fachämtern der Stadt Kassel abgestimmten Ziele und Zwecke verfolgt:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Schaffung von Planungsrecht zugunsten einer urbanen Mischnutzung
- Erhalt und Umnutzung der Kulturdenkmale
- Aktivierung von innerstädtischen Nachverdichtungspotenzialen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und demnach keine Neuausweisung von Flächen am Siedlungsrand
- Behebung eines städtebaulichen Missstands und Sicherung der Funktionsfähigkeit des Quartiers infolge eines jahrelangen Leerstands innerhalb des Plangebiets
- Realisierung eines vielfältigen gewerblichen Angebots
- Erweiterung des Kasseler Wohnraumangebots
- Erhalt der vorhandenen Waldfläche und des schutzwürdigen Baumhains
- Sicherung der Durchquerbarkeit des Gebiets für den Fuß- und Radverkehr

2. Planverfahren

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Planung dient die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ der gemäß Gesetzgeber vorrangig zu erfolgenden Innenentwicklung. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zielt nach § 13a Abs. 1 BauGB auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ab.

Die Lage des Plangebiets im Innenbereich der Stadt Kassel eröffnet die Möglichkeit, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000m² oder
- 20.000m² bis weniger als 70.000m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von 53.149m². Er steht in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit weiteren Bebauungsplänen.

Folgende Berechnung belegt, dass eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich ist:

Größe des Geltungsbereichs	53.017 m ²
Größe der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen	- 12.488 m ²
Größe der Waldfläche	- 9.355 m ²
Größe der Freiflächen	- 6.040 m ²
maßgebende Grundstücksfläche	
	= 25.134 m ²

Im Bebauungsplan Nr. VII/10 „Leuschnerstraße–Magazinhof“ werden in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich bebaubare Flächen festgesetzt, die nach §19 BauNVO um 50% bis zu einem Wert von GRZ 0,8 überschritten werden dürfen. Der Tabelle können die einzelnen Werte entnommen werden.

Baugebiet	Größe	Festgesetzte überbaubare Fläche	Überschreitung GRZ (§ 19 BauNVo)	Theoretisch bebaubare Fläche
MU 1 Bodenspeicher	1.939 m ²	GR 800 m ²	0,8	1.551 m ²
MU 1 Silospeicher Nord	1.594 m ²	GR 800 m ²	0,8	1.275 m ²
MU 1 Silospeicher Süd	1.985 m ²	GR 800 m ²	0,8	1.588 m ²
MU 2 Heeresbäckerei	5.901 m ²	GRZ 0,5	0,75	4.426 m ²
MU 3	2.891 m ²	GRZ 0,5	0,75	2.168 m ²
MU 4	976 m ²	GRZ 0,6	0,8	781 m ²
MU 5	931 m ²	GRZ 0,6	0,8	745 m ²
MU6	4.567 m ²	GRZ 0,6	0,8	3.654 m ²
MU7	790 m ²	GRZ 0,5	0,8	632 m ²
SO P	3.501 m ²	GRZ 0,6	0,8	2.801 m ²
Versorgungsanlage Trafo	59 m ²			59 m ²
	25.134 m²			19.679 m²

Die zulässige Grundfläche liegt somit unter dem im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenzwert von 20.000m².

Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist als vereinbar mit dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beurteilen. Das Plangebiet selbst dient sowohl dem Wohnen, als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Konfliktsituationen zu benachbarten Bauflächen infolge einer fehlenden räumlichen Trennung zwischen schutzbedürftigen und störanfälligen Nutzungen sind nicht gegeben. Das Urbane Gebiet ist demnach vereinbar mit den gemischten Bauflächen, die im Norden an die Leuschnerstraße und im Nordwesten an den Glöcknerpfad anschließen. Im Südwesten sowie im Osten grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet. Eine Abfolge der Plangebiete entsprechend der BauNVO wird somit eingehalten. Darüber hinaus findet eine Differenzierung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets statt. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets wird demnach vorwiegend für gewerbliche Nutzungen und andere Einrichtungen gesichert, während eine Wohnnutzung in dem betreffenden Bereich aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmbelastung nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Demgegenüber sind die vor Immissionen weitestgehend geschützten Bereiche im Süden des Plangebiets für das Wohnen vorgesehen. Anderweitige Nutzungen können hier nur ausnahmsweise zugelassen werden, sodass von keiner Belastung durch Gewerbelärm auf das angrenzende Reine Wohngebiet auszugehen ist.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer als FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet ausgewiesenen Schutzfläche, sodass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Vorhaben zugelassen, die gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit durchweg gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden abgesehen. Weiterhin wird der Bebauungsplan ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Durch Ausweisung eines Urbanen Gebiets weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

2.1 Ermittlung der Umweltauswirkungen

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine von baulichen Anlagen überlagerte Grundfläche von weniger als 20.000m² festgesetzt wird. Entsprechend der vorgesehenen Überbaubarkeit im Plangebiet beläuft sich die rechnerisch überbaubare Grundfläche auf maximal 19.679m² (siehe Kapitel 2. „Planverfahren“), sodass von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen wird. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird aufgrund der festgesetzten zulässigen Grundfläche unter 20.000m² nicht erforderlich.

Nichtsdestotrotz ist unter Berücksichtigung des zeitweisen Leerstands der Bestandsbebauung sowie der brachgefallenen Flächen des Magazinhofs von einer sukzessiven Entstehung eines Lebensraums für Tiere und Pflanzen auf dem Gelände sowie in den Gebäuden auszugehen. Um eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Umweltschutzgüter zu verhindern und um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde vor Aufstellung des Bebauungsplans ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt. Das Ingenieurbüro Christoph

Henke, Witzenhausen, nahm in diesem Zusammenhang eine Untersuchung des Areals vor, bei welcher Brutvögel und Fledermäuse, Reptilien sowie Höhlenbewohner erfasst wurden. Weiterhin fand eine Befragung ortskundiger Naturschutzvertreter und Vertreter von Fachbehörden durch das Ingenieurbüro statt.

Eine detaillierte Zusammenfassung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist im Kapitel 7.8 „Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz“ aufgeführt. Die genannten Artenschutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Inhalt des Bebauungsplans aufgenommen.

Weiterhin wurden die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen hinsichtlich der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehenden Lärmbelastung untersucht. Maßgebliche Schallquellen stellen die im Norden an das Plangebiet angrenzende Leuschnerstraße sowie der Schienenverkehrslärm der östlich verlaufenden Bahntrassen dar. Durch das Ingenieurbüro KREBS+KIEFER FRITZ AG, Darmstadt, wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen und hierbei für das Vorhaben erforderliche Schallschutzmaßnahmen definiert. Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Kapitel 7.3 „Nutzungskonflikte“ sowie der zugehörigen Unterkapitel aufgeführt. Zur Gewährung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden die Schallschutzmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

In einem Ämtergespräch am 08.11.2016 wurden verschiedene Planungsvarianten vorgestellt und diskutiert. Die vorgebrachten Belange der einzelnen Fachämter wurden in die städtebauliche Planung eingearbeitet und am 27.04.2017 die überarbeitete Vorzugsvariante den Fachämtern vorgestellt. In dieser Runde wurden die Inhalte der hiernach folgenden Bauleitplanung grundsätzlich abgestimmt. Die am 27.04.2017 formulierten Anforderungen der einzelnen Ämter wurden in die Bauleitplanung eingearbeitet.

2.2 Aufstellungsbeschluss, Information der Öffentlichkeit

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat der Stadt Kassel haben in ihren Sitzungen am 26. September 2018 und 22. Oktober 2018 der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss soll am 01.03.2019 zusammen mit dem Hinweis bekanntgemacht werden, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen informieren kann.

Die Öffentlichkeit erhält vom 04.03.2019 bis zum 08.03.2019 die Gelegenheit sich zur Planung zu äußern.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde vom XXX bis einschließlich XXX durchgeführt. Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung im offiziellen Bekanntmachungsblatt der Stadt Kassel vom XXX.

2.4 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom XXX über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit zwischen dem XXX und dem XXX aufgefordert worden.

2.5 Beschlussfassung

Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am XXX den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich mit einer Fläche von ca. 5,3ha überwiegend im Stadtteil Niederzwehren. und berührt im Bereich der Leuschnerstraße auch den Stadtteil Süsterfeld/Helleböhn.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Parzellengrenze der Leuschnerstraße (Flurstücke 122/3, 122/4, 49/6)
- im Osten sowie im Süden durch die westliche Parzellengrenze der Bahntrasse (Flurstück 185)
- im Westen durch die westliche Parzellengrenze des Glöcknerpfads (Flurstück 125/17)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ umfasst folgende Flurstücke der Flur 24 in der Gemarkung Niederzwehren (wenn nicht anders bezeichnet):

- vollständig
5/12, 419/124, 99/1, 418/99, 419/124, 188/99, 122/3, 122/4, 49/6
- teilweise
61/8, 27/24, 126/22, 125/17, 16/18, 184/41 (Flur 22), 50/53 (Flur 3), 49/7 (Flur 4)

Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs gemäß der Planzeichnung des Bebauungsplans.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der Stadt

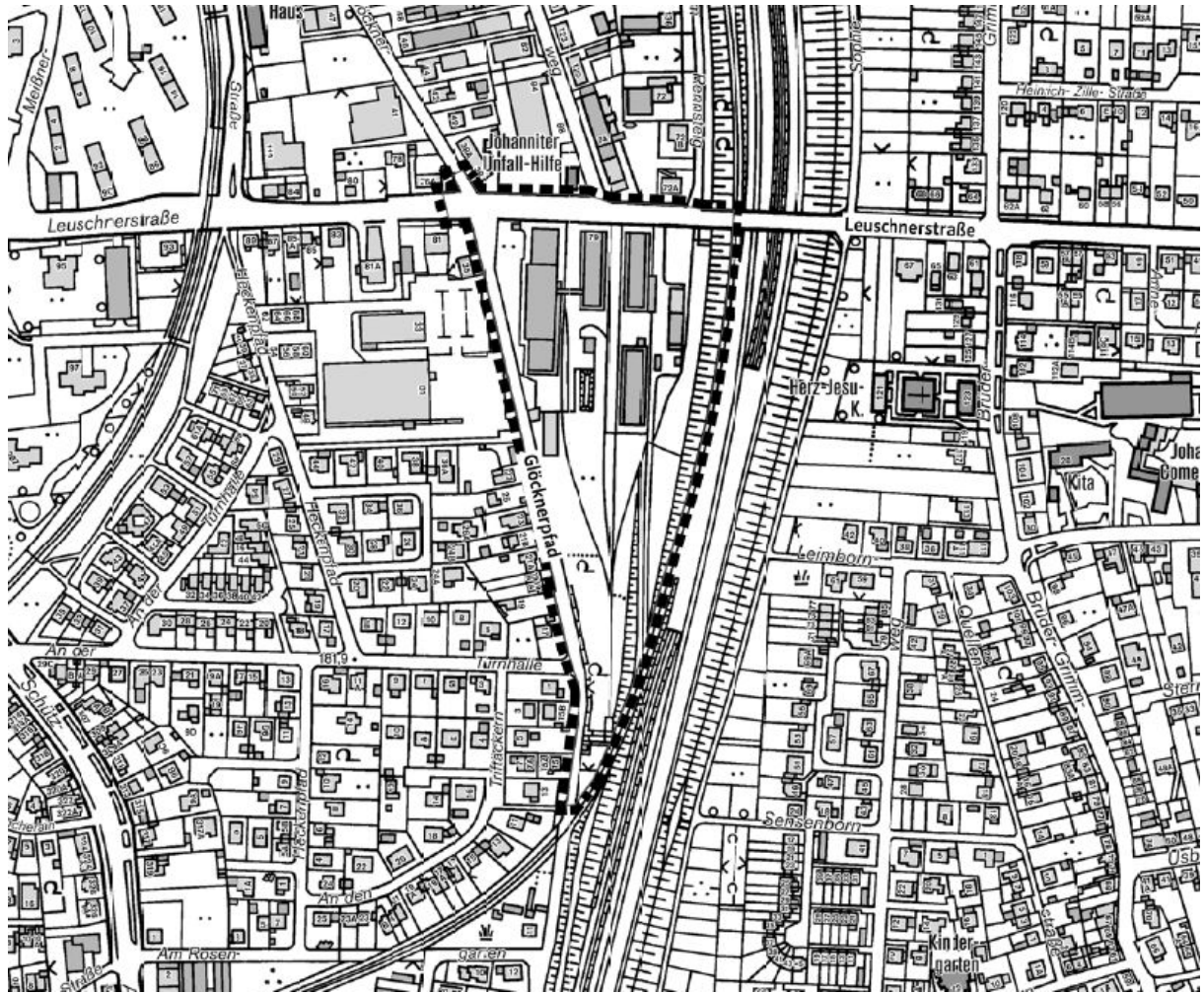


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs

4. Rechtsverhältnisse

4.1 Planungsrecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich in planungsrechtlicher Hinsicht um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Um den Standort für Wohn- und gewerbliche Nutzungen entwickeln zu können, muss der planungsrechtliche Rahmen entsprechend vorgegeben werden. Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans ergibt sich aus der Größe des Plangebiets, der bisherigen Sondernutzung sowie aus der notwendigen infrastrukturellen Anbindung der Fläche.

4.2 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 sind das Plangebiet sowie die westlich angrenzende Fläche als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Die im Norden verlaufende Leuschnerstraße ist als „sonstige regional bedeutsame Straße Bestand“, die im Osten sowie im Süden angrenzende Schienenverkehrsstrasse als „Fernverkehrsstrecke Bestand“ gekennzeichnet.

Der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ somit Rechnung getragen. Die beabsichtigte Nutzungsänderung zugunsten eines gemischt genutzten Quartiers innerhalb des Plangebiets entspricht weiterhin den Festlegungen des Regionalplans. Bestehende Verkehrsflächen bleiben erhalten.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2010 inkl. Kennzeichnung des Plangebiets

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 stellt als vorbereitende Bauleitplanung den nördlichen Teilbereich des Plangebiets, der durch die Bestandsbebauung des Magazinholfs geprägt ist, als gewerbliche Baufläche dar. Die im Süden hieran anschließende Waldfläche ist als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Durch die beabsichtigte Ausweisung gemischter Bauflächen sowie Sonderbauflächen im nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben. Dennoch besteht im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan wird in Bezug auf den nördlichen, baulich geprägten Bereich des Plangebiets im Wege der Berichtigung angepasst. Die Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden mit einer dem Maßstab entsprechenden genaueren Abgrenzung als Festsetzung im Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ übernommen.

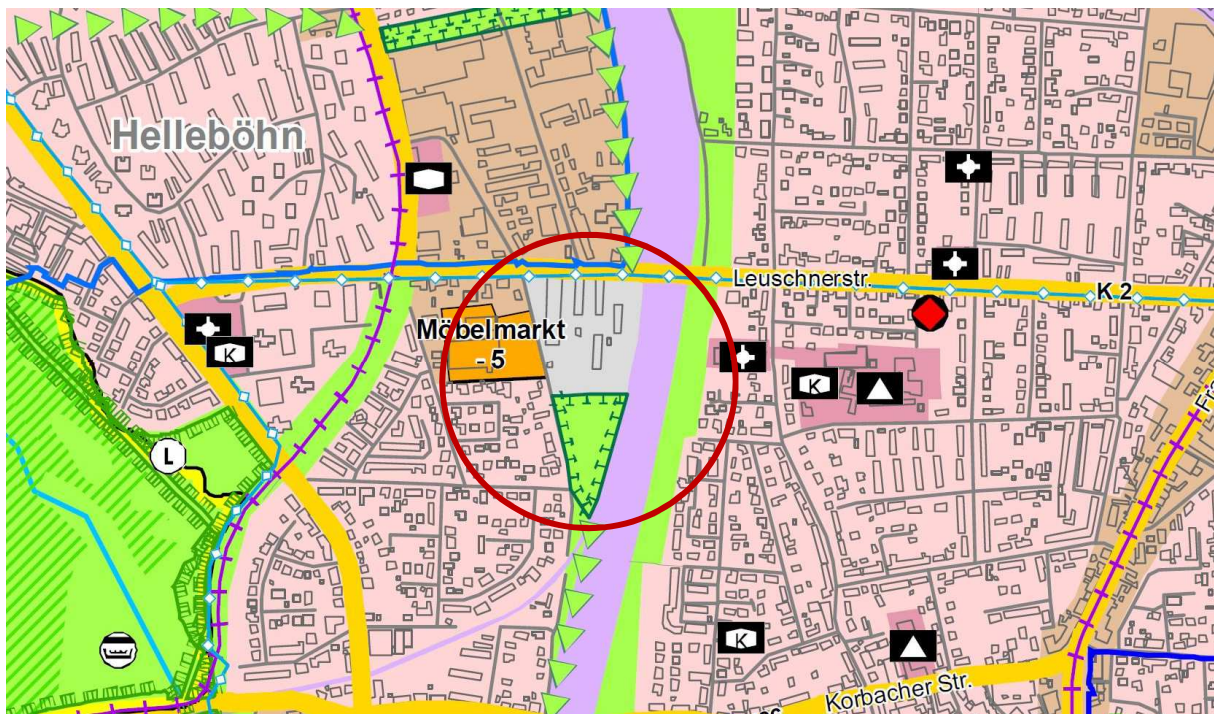


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 inkl. Kennzeichnung des Plangebiets

4.4 Angrenzende rechtsgültige Bebauungspläne

An die westliche Grenze des Plangebiets dieses Bebauungsplans grenzt unmittelbar der seit dem 26. April 1975 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. VIII/28 „Leuschnerstraße, An der Turnhalle, Glöcknerpfad, Heinrich-Schütz-Allee“ an.

Der bestehende Bebauungsplan reicht bis zur Straßenmitte der Leuschnerstraße und des Glöcknerpfads. Im nordöstlichen Teilbereich ist eine Mischgebietsfläche (MI) festgesetzt. Im Westen beinhaltet der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Nutzungen. Die dazwischenliegenden Baugebiete wurden als Reine Wohngebiete (WR) gesichert.

Der Bebauungsplan umfasst einen heterogenen Baubestand, der von gewerblich genutzten Solitären, Einfamilienhausbebauungen in offener Bauweise über Reihenhäuser bis hin zum Geschosswohnungsbau reicht. Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend vielfältig und regelt die Zulässigkeit von zwei bis sechzehn Vollgeschossen, Grundflächenzahlen zwischen 0,2 und 0,5 und Geschossflächenzahlen zwischen 0,5 und 1,2.

Eine Überlagerung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. VIII/28 erfolgt im Bereich des Glöcknerpfads sowie im Kreuzungsbereich Leuschnerstraße, um gegebenenfalls erforderliche mit dem Gesamtvorhaben im Zusammenhang stehende Maßnahmen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßenräume über den Durchführungsvertrag regeln zu können. Der bestehende Bebauungsplan wird in den namentlich genannten Bereichen ersetzt.

4.5 Siedlungsrahmenkonzept

Das Siedlungsrahmenkonzept 2015 des Zweckverbands Raum Kassel trifft Aussagen zu den Grundsätzen und Zielen der Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet. Aus einem Beschluss der Verbandsversammlung vom 15. März 2006 sind unter anderem die Innenentwicklung und eine verstärkte Mischnutzung zur Herstellung kurzer Wegebeziehungen sowie der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen als allgemeine Grundsätze und Ziele hervorgegangen.

Für Wohn- und Gewerbenutzungen bedeutet dies, dass diese flächensparend in gemischt genutzten Strukturen organisiert werden sollen. Gering genutzte Flächen sowie Baulücken sollen im Sinne eines Flächenrecyclings bevorzugt vor der Neuausweisung von Baugebieten am Siedlungsrand für die Herstellung von Wohnraum und Arbeitsstätten weiterentwickelt werden. Darüber hinaus wird die Verantwortung der Verbandskommunen in Bezug auf die Herstellung von Wohnraum für Haushalte verschiedener Einkommensschichten hervorgehoben.

Die geforderte Innenentwicklung dient nicht nur einer Verkürzung der Wege für Menschen, Güter und Dienstleistung und somit einer Minderung der Verkehrsbelastung, sondern vermindert in besonderem Maße den Druck zur Siedlungserweiterung auf landwirtschaftliche Grün- und Erholungsflächen am Siedlungsrand. Angestrebt wird in diesem Sinne eine Wiedernutzung bestehender und brachliegender Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungsgebiets.

Die Ziele und Grundsätze des Siedlungsrahmenkonzepts bilden einen wichtigen Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung und wurden inhaltlich in den Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ übernommen.

4.6 Kommunalen Entwicklungsplan Zentren

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren 2015 des Zweckverbands Raum Kassel zielt auf funktionierende Nahversorgung im Verbandsgebiet ab, bei der Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs und ergänzende Dienstleistungen möglichst wohnortnah vorgehalten werden sollen. Maßgeblich ist eine fußläufige Erreichbarkeit der genannten Einrichtungen für möglichst viele Bewohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ liegt im Einzugsgebiet mehrerer, in nordwestlicher Nachbarschaft gelegener Lebensmittelanbieter mit mehr als 150m² Verkaufsfläche sowie Discountern¹. Er befindet sich außerhalb ausgewiesener zentraler Versorgungsbereiche des Zweckverbands. Durch die Herstellung eines gemischt genutzten Quartiers

¹ vgl. Zweckverband Raum Kassel: KEP-Zentren 2015. Karte Erreichbarkeit der Nahversorgung. Kassel 2014.

entstehen sowohl Wohnnutzungen, die von einer fußläufigen Erreichbarkeit von Versorgungs- und Arbeitsstätten in ihrer näheren Umgebung profitieren, als auch gewerbliche Nutzungen, die wiederum zu einer Förderung der Nahversorgung im Quartier beitragen. Wegen der integrierten und gut erschlossenen Lage des Plangebiets im Innenbereich der Stadt Kassel, entspricht die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung den Entwicklungszielen des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren. Den Entwicklungszielen wird zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Quartiers gefolgt.

4.7 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Im Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 sind die Siedlungsflächen nicht dargestellt. Der Landschaftsrahmenplan trifft somit keine Aussage zum Plangebiet.

Der Landschaftsplan 2007 des Zweckverbands Raum Kassel formuliert Maßnahmen zur Waldfläche im südlichen Teilbereich des Plangebiets. Das übergeordnete Siedlungsgebiet Süsterfeld/Helleböhn wird allgemein als Bereich charakterisiert, der in Teilen bereits über einen hohen Versiegelungsgrad mit Tendenz zur Überwärmung verfügt. Weiterhin werden die schmalen Grünzonen entlang der Bahntrasse als Grünverbindungen innerhalb der Siedlungen hervorgehoben. Die genannte Charakteristik wird durch den Landschaftsplan bei der Leitbild-/Zielformulierung aufgegriffen, indem etwa eine Weiterentwicklung als gut durchgrünter Siedlungsraum mit guter wohnungsnaher Freiraumversorgung sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung der Grünverbindungen in ihrer Funktion als Biotop und für den klimatischen Ausgleich anvisiert werden.

Dem durch Vegetation bestimmten südlichen Plangebietsbereich ordnet der Landschaftsplan auf Grundlage der Leitbilder Maßnahmen der Kategorie „Schutz- und Entwicklungsflächen im Siedlungsbereich“ zu. Für die mit der Nr. 10361 versehene Entwicklungsfläche werden folgende Maßnahmen formuliert:

„Schutz und Erhalt des Gehölzbestandes zwischen südlichem Glöcknerpfad und Bahntrassen als klimatischer Ausgleichsraum, faunistischer Lebensraum und extensiv nutzbarer Freiraum. Stabilisierung als hainartiger Gehölzbestand. Ausweisung als private Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz (..) von Boden, Natur und Landschaft.“

Den inhaltlichen Vorgaben des Landschaftsplans wurde im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ gefolgt und der vorhandene, vom Forstamt als Waldfläche eingestufte Gehölzbestand, gesichert.

4.8 Klimafunktionskarte

Bedingt durch die topographische Lage Kassels innerhalb des Kasseler Beckens mit den umgebenden Randhöhen verfügt die Stadt insbesondere an windschwachen Tagen über einen reduzierten Luftaustausch. In baulich stark verdichteten Innenstadtlagen kann dies zu einer Überwärmung und, hiermit einhergehend, zu gesundheitsgefährdenden Situationen in Form von Hitzestress und einer erhöhten Luftbelastung führen. Um einer weiteren Überwärmung entgegen zu wirken, müssen Luftleitbahnen freigehalten werden, sodass in den Außenbereichen entstehende Kaltluft in das Stadttinnere transportiert werden kann. Eine Bebauung entsprechender Bereiche stellt eine Barriere dar, durch die wichtige Luftströmungen eingeschränkt werden können.

Die Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel 2009 definiert das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ überwiegend als Bereich mit Überwärmungspotenzial. Hierbei handelt es sich allgemein um baulich geprägte Bereiche, die über viel Vegetation in den Freiräumen verfügen. Im Nordwesten in ein Teilbereich des Plangebiets als Überwärmungsgebiet 1 gekennzeichnet, welches sich durch eine dichte Bebauung bei gleichzeitig

wenig Vegetation in den Freiräumen auszeichnet. Angrenzend an die Bahntrasse sowie im südlichen Plangebiet schließen Misch- und Übergangsklimate mit einem sehr hohen Vegetationsanteil an. Darüber hinaus verläuft östlich des Plangebiets entlang der Bahntrasse ein Überströmungsbereich in Nord-Süd-Richtung.

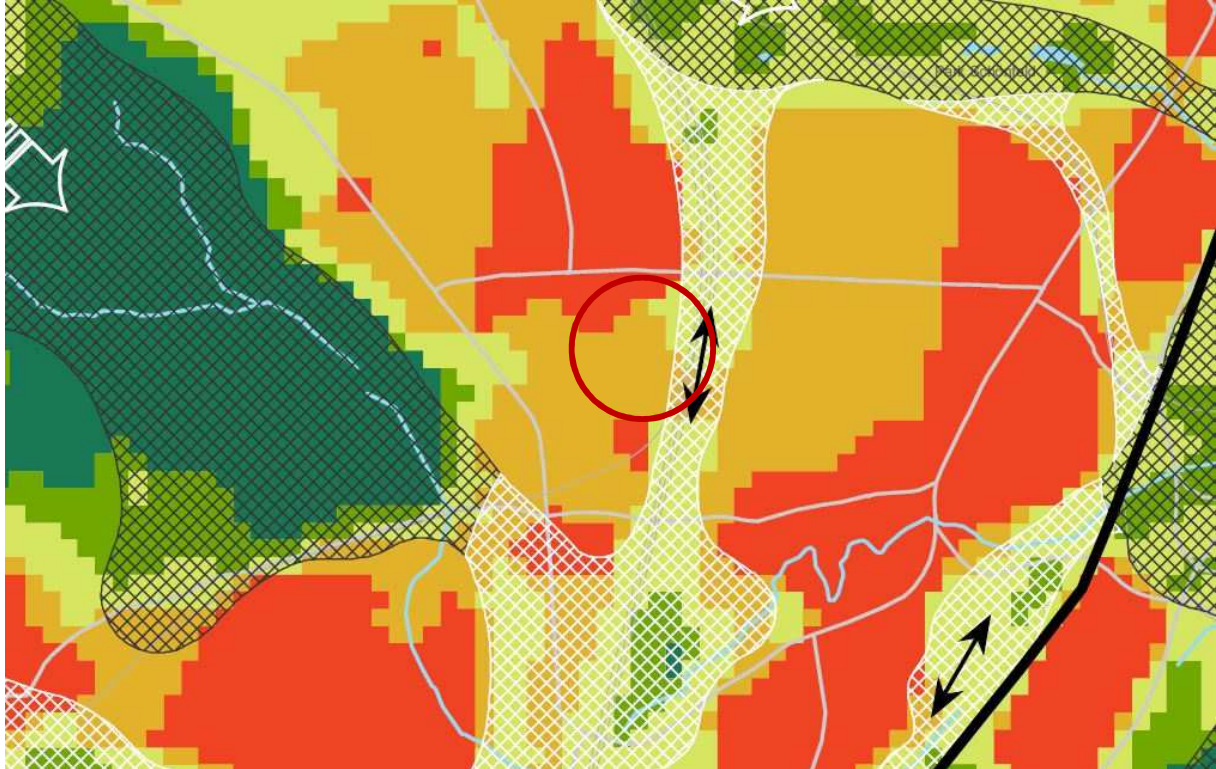


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel 2009 inkl. Kennzeichnung des Plangebiets

Die Klimafunktionskarte formulierte weiterhin Planungsempfehlungen für die Bauleitplanung. Demgemäß sind für den nördlichen, baulich geprägten Bereich des Plangebiets, welcher durch die Klimafunktionskarte als Überwärmungsgebiet 1 kategorisiert wurde, die Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden, die Förderung von schattigen Bereichen im Freiraum sowie die in unmittelbarer Nachbarschaft anschließenden Strömungsrichtungen zu beachten. Eine Berücksichtigung der genannten Empfehlungen ermöglicht eine bauliche Verdichtung innerhalb des Überwärmungsgebiets.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets, der über ein Überwärmungspotenzial verfügt, sind ebenfalls die Strömungsrichtungen des benachbarten Überströmungsbereichs zu beachten. Auf dieser Grundlage ist eine Flächennutzungsänderung und bauliche Entwicklung innerhalb des Bereichs mit Überwärmungspotenzial möglich.

In den als Misch- und Übergangsklimate definierten Bereichen ist ebenfalls eine Flächennutzungsänderung möglich, wenn der Anteil an Vegetationsflächen hiernach nicht eingeschränkt wird. Darüber hinaus sind die Durchlüftungsbahnen des Überströmungsbereichs zu beachten sowie eine Vernetzung des lokalen Belüftungssystems zu fördern.

Die Funktion des Überströmungsbereichs ist, wie aus den Empfehlungen der einzelnen Kategorien bereits hervorgeht, aufrechtzuerhalten und eine gegebenenfalls beabsichtigte bauliche Verdichtung an der Überströmungsrichtung zu orientieren.

Da der baulich geprägte und demgemäß in Teilen durch die Klimafunktionskarte als Überwärmungsgebiet 1 dargestellte nördliche Bereich des Plangebiets in seiner bisherigen Form erhalten bleibt, findet eine bauliche Verdichtung lediglich östlich und südlich der Bestandsbebauung statt. Die geplante Bebauung verläuft längs des Überströmungsbereichs und gewährleistet durch eine offene Bauweise eine uneingeschränkte Luftströmung. Dem Erhalt und der Weiterentwicklung von Vegetationsflächen wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend den Empfehlungen der Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel Rechnung getragen. Weiterhin bilden auch Flächen mit Pflanzfestsetzungen, Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen sowie die Vorschrift eines Mindestmaßes an Begrünung auf den Dachflächen der Neubauten einen Bestandteil des Bebauungsplans ab.

4.9 Sonstige Satzungen und Rechtsverhältnisse

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Zu erhaltende sowie anzupflanzende Bäume sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Festsetzungen gelten auch für jene Bereiche, in denen eine Überlagerung zu erhaltender oder anzupflanzender Bäume mit überbaubarer Grundstücksfläche stattfindet.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung. Der Stellplatznachweis ist vorwiegend im hierfür festgesetzten Baugebiet, dem Sondergebiet Parkhaus, zu erbringen.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel bezüglich Anpflanzungen innerhalb von Stellplatzflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ersetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Stellplatzflächen gelten demgemäß die durch den Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen.

Denkmalschutz

Ein Auszug aus der noch nicht veröffentlichten Denkmaltopographie der Stadt Kassel IV liefert eine denkmalpflegerische Einschätzung bezüglich des Baubestands auf dem Magazinhofgelände. Das Gebiet wurde demnach im Zuge des Ausbaus Kassels als Militärstandort im Zweiten Weltkrieg eingerichtet und diente als Proviantlager, dem sogenannten „Ersatzverpflegungsmagazin“, sowie als Heeresbäckerei.²

Trotz Kriegsbeschädigungen ist der Magazinhof bis heute, bestehend aus den Getreidesilos I und II, Bodenspeicher III, Garage V und Bäckerei VI, erhalten. Im Jahr 1949 wurde das Gebäudeensemble durch ein Pförtnerhaus an der Hauptzufahrt ergänzt. Die ansonsten schmucklose Baugruppe verfügt darüber hinaus über ein großflächiges Sgraffito, welches die Giebelwand des Silos II einnimmt. Es zählt zu einem der wenigen erhaltenen Werke des Stuttgarter Akademieprofessors Rudolf Eehalt und

² vgl. Wiegand, Thomas: Der Magazinhof – ein unbeliebtes Kulturdenkmal in Kassel. In: Denkmalpflege und Kulturgeschichte. Nr. 1/2015. S. 10-17, zit. nach: Wiegand, Thomas: Auszug aus der Denkmaltopographie Stadt Kassel IV. Entwurfsstand 2016.

spiegelt in Form einer Ernteszene die Ideologie des nationalsozialistischen Regimes wider. Aufgrund von Witterungsschäden musste das Wandbild im Jahr 2014 provisorisch gesichert werden.³

Nach heutiger Einschätzung ist der Erhalt angesichts des Bauzustands der Fassade allerdings in Frage zu stellen. Die Konservierung des Sgraffitos erscheint bei der aus bauphysikalischer Sicht erforderlichen Gebäudesanierung kaum möglich.

Die denkmalpflegerische Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass der Magazinhof in seiner Vollständigkeit einen nicht häufig ausgeführten Typ von Militärarchitektur aufweist. Die Gebäude I, II, III, V und VI sowie das Wiegehäuschen und das Pfortnerhaus werden daher als Sachgesamtheit Kulturdenkmal aus architektur-, militär- und lokalgeschichtlichen Gründen bewertet. Weiterhin führt das Sgraffito an Silo II zu einer kunsthistorischen Bedeutung des Magazinhofs. Seit 2012 sind das genannte Gebäudeensemble sowie das Sgraffito durch das Landesamt für Denkmalpflege unter Denkmalschutz gestellt.

Zugunsten einer wirtschaftlichen Entwicklung des Magazinhofgeländes führten Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans jedoch zu der Einsicht, dass ein teilweiser Rückbau dennoch ermöglicht werden muss. Dies betrifft kleine, das Gebäudeensemble weniger prägende Nebengebäude wie das Garagengebäude sowie das Pfortnerhaus. Die Gebäude I, II, III und VI sind grundsätzlich zu erhalten und denkmalpflegerisch zu sichern.



Abbildung 4: Sachgesamtheit Kulturdenkmäler nach der Denkmalschutztopographie der Stadt Kassel IV

³ vgl. Obermann, Astrid: Zur Technik des Sgraffito am Magazinhof in Kassel. In: Denkmalpflege und Kulturgeschichte. Nr. 1/2015. S. 18, 19, zit. nach: Wiegand, Thomas: Auszug aus der Denkmaltopographie Stadt Kassel IV. Entwurfsstand 2016.

5. Heutige Situation

5.1 Historie des Standorts

Der Magazinhof entstand zwischen 1939 und 1940 im Zuge des Ausbaus Kassels als Militärstandort. Die Lage des Magazinhofs im Stadtteil Niederzwehren ist demnach auf die in der Nähe verorteten Kasernen im Süden und im Westen zurückzuführen. Als sogenanntes „Ersatzverpflegungsmagazin“ diente er als Lagerfläche für Getreide und weitere Lebensmittel der Wehrmacht. Wichtiger Bestandteil des Magazinhofs sind zwei Getreidesilos, die zusammen etwa 10.000 Tonnen Getreide aufnehmen konnten. Des Weiteren verfügte das Areal über einen Bodenspeicher, eine Heeresbäckerei sowie über Nebengebäude wie ein Wiegehäuschen, ein Pfortnerhaus und eine Garage. Die logistische Bedeutung, die der Magazinhof als Proviantlager besaß, erforderte einen direkten Anschluss an den schienengebundenen Verkehr. Das Gelände grenzt daher direkt an die Bahntrasse der Deutschen Bahn an und verfügt bis heute über einen Abzweig der Bahnlinie auf das Grundstück. Die Bebauung ist mit Laderampen für Eisenbahnwaggons versehen, während der südliche unbebaute Teilbereich des Areals für das Rangieren der Waggons genutzt wurde.⁴

Die militärische Bedeutung der Stadt Kassel im Zweiten Weltkrieg bewirkte, dass diese sich zu einem zentralen Ziel alliierter Bombenangriffe herausbildete. Trotz Kriegsschäden ist der Magazinhof jedoch in seiner ursprünglichen Form erhalten geblieben. Eine Weiternutzung des Magazinhofs nach den Aufbauarbeiten des Zweiten Weltkriegs erfolgte zunächst für zivile Zwecke. Hiernach schloss bis 1994 eine Nutzung des Baubestands, insbesondere des ursprünglichen Bodenspeichers, als Bekleidungskammer für die Bundeswehr an. Im Jahr 2007 gab die Bundeswehr den Standort schließlich auf, weshalb der Magazinhof seither leer steht. In der Folge wurde der Baubestand dem Verfall preisgegeben, sodass das zweigeschossige Verwaltungsgebäude sowie das Wiegehäuschen aufgrund von Vandalismus-Schäden abgebrochen werden mussten. Das kunsthistorisch bedeutsame Sgraffito an der Giebelwand des Silos II konnte trotz der starken Beschädigung durch Witterungseinflüsse provisorisch gesichert werden.⁵

Wegen des nur selten ausgeführten Typs von Militärarchitektur des Dritten Reichs, erhielt der Magazinhof im Jahr 2012 Denkmalschutzstatus. 2015 erwarb die Beethovengruppe aus Würzburg als privater Investor das Areal von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Seither beabsichtigt diese in Form einer Sanierung des Baubestands und einer ergänzenden Neubebauung eine Revitalisierung des Magazinhofgeländes.

5.2 Städtebauliche Situation

Das nahezu dreiecksförmige Plangebiet besteht vorwiegend aus dem Areal des Magazinhofs, welcher etwa 4 ha von insgesamt 5,3 ha Plangebietsfläche vereinnahmt. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist durch den ursprünglich militärisch genutzten Baubestand geprägt. Insgesamt setzt sich das Gebäudeensemble aus dem Bäckereigebäude (VI), dem hiermit durch einen Laufgang in Höhe des ersten Obergeschosses verbundenen Bodenspeichers (III), zwei Getreidesilos (I und II), einer Garage (V) sowie einem Pfortnerhaus zusammen. Aus der Bestandsbebauung stechen insbesondere die großvolumigen identisch dimensionierten vergleichsweise schlanken Lagerhäuser hervor, welche jeweils über fünf Voll- und zwei Dachgeschosse sowie Satteldächer verfügen. Sie sind parallel zur

⁴ vgl. Wiegand, Thomas: Der Magazinhof – ein unbeliebtes Kulturdenkmal in Kassel. In: Denkmalpflege und Kulturgeschichte. Nr. 1/2015. S. 10-17, zit. nach: Wiegand, Thomas: Auszug aus der Denkmaltopographie Stadt Kassel IV. Entwurfsstand 2016.

⁵ vgl. ebd.

östlich verlaufenden Bahntrasse angeordnet, also giebelseitig zur Leuschnerstraße hin ausgerichtet. Im Gegensatz zum Getreidebodenspeicher mit regelmäßigen Fensterreihen weisen die Getreidesilos Fenster nur in den Treppenhausbereichen auf, sodass die Fassaden ansonsten vollkommen verschlossen sind. Die Erdgeschossbereiche sind mit Laderampen und Vordächern versehen, welche rings um die Gebäude herum angeordnet sind.

Westlich der Lagergebäude und somit angrenzend an den Glöcknerpfad befindet sich das Bäckereigebäude mit deutlich größerer Gebäudetiefe. Es verfügt über ein Walmdach und ist im Kontrast zu den Lagergebäuden nur ein- bis zweigeschossig ausgeführt. Im Anschluss an die Bahntrasse sind die ebenfalls mit Walmdach versehenen Garagen verortet, die über die Leuschnerstraße erschlossen werden. Die Hauptzufahrt zum Gelände markiert das eingeschossige Pförtnerhaus, welches im Anschluss an den Glöcknerpfad etwa mittig des Magazinhofgeländes liegt.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind mit Basaltpflaster befestigt und werden durch geländeinterne Gleisanlagen durchkreuzt. Darüber hinaus verfügt insbesondere der unbebaute Teilbereich im Süden des Plangebiets über einen großflächigen Grünbestand mit zahlreichen Bäumen, heckenartigen Gehölzen und einer Waldfläche am südlichen Plangebietsrand. Der Baumbestand außerhalb der Waldflächen ist auf der Karte „Baumbestanderfassung“ im Anhang dargestellt. Topographisch bedingt ist das gesamte Gelände von einer Mauer umgeben.

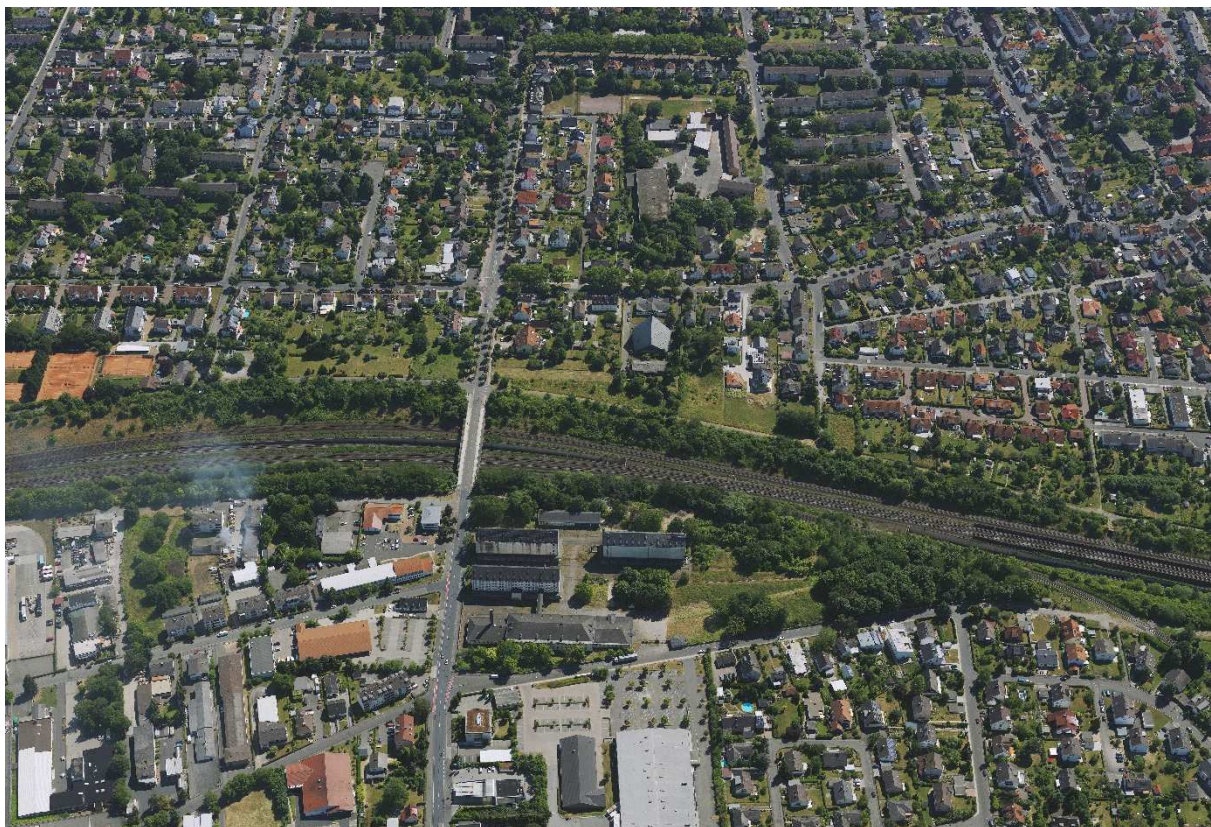


Abbildung 5: Blick auf den Magazinhof und die nähere Umgebung aus westlicher Richtung (Bildquelle: Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation)

Der Magazinhof befindet sich inmitten einer heterogenen, in den Nachkriegsjahrzehnten entstandenen Bebauungsstruktur. Nördlich der Leuschnerstraße schließen an das Plangebiet gemischte Bauflächen an, die sich aus niedriggeschossigen gewerblich genutzten Baukörpern sowie Geschosswohnungsbauten zusammensetzen. Im Westen grenzen an das Plangebiet ebenfalls

durchmischte, heterogene Strukturen, bestehend aus Geschossbauten, Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbehallen. Einigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets sind große Parkplatzflächen vorgelagert. Erst in südwestlicher Nachbarschaft zum Plangebiet ist ein homogenes Wohngebiet bestehend aus Einfamilienhausbebauung vorzufinden.

Der gesamte östliche Plangebietsrand wird durch die Bahntrasse Göttingen-Bebra (Personenfern- und nahverkehr sowie Güterverkehr) begrenzt, die eine Barriere zur hieran anschließenden Wohnbebauung in Form einer Einfamilienhaussiedlung darstellt.

5.3 Aktuelle Nutzungen

Der Baubestand des Magazinhofs sowie die umgebenden Freiflächen wurden nicht mehr genutzt, seitdem die Bundeswehr den Standort im Jahr 2007 aufgegeben hatte. Die Gebäude sind somit seit über einem Jahrzehnt von Leerstand betroffen, aufgrund der verwendeten Betonbauweise allerdings in einem guten baulichen Zustand. Auf dem Gelände selbst fanden unterdessen Zwischennutzungen statt, darunter Eventveranstaltungen sowie eine zeitweise Nutzung als Verkaufsstätte eines benachbarten Lebensmittelmarktes, der aufgrund einer Sanierung seines Baubestands den Warenverkauf in Zelten auf den Freiflächen des Magazinhofs organisierte.

Die nähere Umgebung des Plangebiets stellt sich als gemischt genutztes Gebiet durch Wohn- und Gewerbenutzungen dar. Nördlich der Leuschnerstraße sind neben vereinzelt Wohngebäuden Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche Zwecke und sonstige Gewerbebetriebe vorhanden. Prägend für diesen Bereich sind darüber hinaus Einzelhandelseinrichtungen, die mit vorgelagerten Parkplatzflächen zur Leuschnerstraße und zur Eugen-Richter-Straße hin einen großen Flächenanteil vereinnahmen.

Westlich des Plangebiets, im Kreuzungsbereich der Leuschnerstraße mit dem Glöcknerpfad, setzt sich die Nutzungsmischung fort. In dem planungsrechtlich bereits als Mischgebiet gesicherten Bereich befinden sich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie eine Tankstelle. Ähnlich der an das Plangebiet im Norden angrenzenden Nutzungen, stellt der Einzelhandel auch hier einen zentralen Bestandteil dar. Die Geschäfte verfügen über solitäre Baukörper mit einem großflächigen Parkplatzangebot zum Glöcknerpfad hin. Südlich schließt hieran ein monofunktional als Reines Wohngebiet genutztes Baugebiet an.

Die östliche Umgebung des Plangebiets ist ebenfalls durch Wohnnutzungen sowie einer Anlage für kirchliche Zwecke geprägt. Durch die Barrierewirkung der Bahntrasse, die zwischen Plangebiet und der Nutzungen östlich des Plangebiets verläuft, steht dieser Teilbereich nicht direkt mit dem Plangebiet in Verbindung.

5.4 Erschließung und Topographie

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden über die Leuschnerstraße und im Westen über den Glöcknerpfad. Durch die östlich und südlich angrenzende Bahntrasse der Deutschen Bahn ist eine Erschließung des Plangebiets von diesen Seiten her nicht gegeben.

Die Leuschnerstraße stellt als Hauptverkehrsstraße eine sehr gute Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßenverkehrsnetz sicher. Sie wird überwiegend durch den motorisierten Verkehr und in einem geringeren Umfang durch den Rad- und Fußverkehr genutzt. In etwa 200m Entfernung westlich des Plangebiets die Eugen-Richter-Straße als weitere Hauptverkehrsstraße auf die Leuschnerstraße. Dieser Kreuzungsbereich verfügt über einen Haltepunkt der Straßenbahnlinien 3 und 7. Der Bahnhof Wilhelmshöhe kann von in lediglich 8 Minuten und die Innenstadt in etwa 20 Minuten Fahrtzeit erreicht werden. Durch eine ungefähr 10-minütige Taktung ist das Plangebiet somit auch mit dem ÖPNV gut an andere Stadtteile Kassels und die Region angeschlossen.

Die Grundstücksfläche des Magazinhofs wird entlang der Leuschnerstraße sowie des Glöcknerpfads durch eine Mauer umgrenzt, was auf das topographisch tiefer liegende Gelände des Magazinhofs im Vergleich zur umliegenden Straßenverkehrsfläche zurückzuführen ist. Zum Süden des Plangebiets hin gleicht sich das Höhenprofil des Magazinhofgeländes an das des Glöcknerpfads an. Zufahrten auf das Gelände bestehen demgemäß an den Stellen, an denen ein niedrigeres Höhenprofil zu überwinden ist. Die Hauptzufahrt erfolgt über den Glöcknerpfad auf Höhe des Pfortnerhauses. Eine weitere Zufahrt, die der Erschließung der Garagengebäude auf dem Magazinhofgelände dient, befindet sich im Nordosten des Plangebiets im Anschluss an die Leuschnerstraße. Die großen zusammenhängenden Basaltpflasterflächen sind niveaugleich und dienen der Erschließung im Innern.

Stellplatzflächen sind auf dem bestehenden Magazinhofgelände nicht vorhanden. Weiterhin verfügen auch die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen über keine Stellplatzflächen am Fahrbahnrand. Die Stellplätze der umliegenden Nutzungen sind stattdessen auf den privaten Grundstücksflächen verortet.

5.5 Ver- und Entsorgung

Der nördliche, bereits bebaute Bereich des Plangebiets ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgung voll erschlossen. Die derzeitige Versorgung des Bestands erfolgt über die vorhandenen Strom-, Gas- und Wasseranschlüsse der Leuschnerstraße. Die Entwässerung findet ebenfalls über die Leuschnerstraße statt. Eine Einleitung erfolgt hier in den Mischwasserkanal. Aufgrund des maroden Gesamtzustands ist davon auszugehen, dass die vorhandene Kanalisationsanlage baulich erneuert werden muss⁶.

Im Glöcknerpfad sind zudem Leitungen für Strom und Wasser sowie ein Regenwasser- und Schmutzwasserkanal vorhanden.

5.6 Altlasten und Kampfmittel

Die vergangenen militärischen und gewerblichen Nutzungen des Magazinhofgeländes legen nahe, dass Verunreinigungen des Bodens sowie des Grundwassers erfolgt sein könnten. Das Altflächen-Informationssystem des Landes Hessen lieferte auf Anfrage zwar keine konkreten Eintragungen in Bezug auf Altflächen, schädliche Bodenverunreinigungen und Grundwasserschadensfälle, dennoch verwies das Regierungspräsidium Kassel unter Berücksichtigung der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung auf eine mögliche Altlastenrelevanz innerhalb des Plangebiets. Gemäß der vorliegenden Daten aus dem Gewerbeverzeichnis waren in den Nachkriegsjahrzehnten eine Feinkostwarenfabrik, mehrere Speditionen, eine Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstatt inkl. Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen sowie ein Metallbauunternehmen auf dem Gelände ansässig. Zwischen 1950 und 1970 wurde zudem eine Tankstelle zwischen den Gebäuden Silo I und II betrieben.

Zur Ermittlung der tatsächlichen Verwendung von umweltrelevanten Stoffen und dem möglichen Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund, wurde das Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH mit einer historischen Nutzungsrecherche beauftragt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass unter Betrachtung der einzelnen stattgefundenen Nutzungen umweltrelevante Schadstoffe eingesetzt worden oder bei Produktionsprozessen angefallen sein könnten.⁷

⁶ Oppermann GmbH: Entwässerungskonzeption. Städtebauliche Quartiersentwicklung des ehemaligen Magazinhofes in Kassel, ST Niederzwehren. Vellmar 2017.

⁷ vgl. Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH: Historische Nutzungsrecherche zum Altstandort Magazinhof in der Leuschnerstraße 79, 34134 Kassel. Hann. Münden 2017.

Mit Hilfe von Sondierungen nahm das Fachbüro schließlich eine orientierende Erkundung vor, sodass potenziell belastete Bereiche hinsichtlich Schadstoffen im Bodenmaterial untersucht wurden. Im Ergebnis konnte ein geringes Schadstoff- und Gefährdungspotenzial nachgewiesen werden. Die identifizierten Schadstoffe sind wenig mobil. Zudem besitzt der Untergrund ein hohes Retentionsvermögen. Die Empfehlungen des Fachbüros zum weiteren Vorgehen bezüglich belasteter Teilbereiche sind in den Regelungsinhalt des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ eingeflossen.⁸

Darüber hinaus besteht wegen der militärischen Nutzung eine potenzielle Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel in Folge von Luftangriffen oder aufgrund des militärischen Regelbetriebs. Zur Ermittlung tatsächlich vorhandener Kampfmittel wurde die Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH mit einer Kampfmittelvorerkundung beauftragt.

Gemäß Auswertungen des Fachbüros war der Magazinhof mehrere Male Ziel alliierter Luftangriffe in den Jahren 1944 und 1945. Es konnten mehrere Bombentrichter innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden, sodass noch heute mit Bombenblindgängern, welche mit Langzeitzündern versehen sein könnten, zu rechnen ist. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass zur Munitionsvernichtung Kampfmittel im Löschteich, südöstlich des Bäckereigebäudes, entsorgt wurden. Die Kennzeichnung einer Sicherheitszone von 50 m rund um die ermittelten Bombentrichter ergab, dass das gesamte Bauareal des Plangebiets als Sicherheitszone zu behandeln ist.⁹



Abbildung 6: Kennzeichnung ermittelter Bombentrichter (rot) sowie der Sicherheitszone (rosa). Der Standort des Löschteichs entspricht der Fläche mit der Nr. 26.

⁸ vgl. Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH: Orientierende Erkundung zum Altstandort Magazinhof in der Leuschnerstraße 79, 34134 Kassel. Hann. Münden 2017.

⁹ vgl. Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH: Kampfmittelvorerkundung. Auswertungsprotokoll. Beweissicherung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung. Estenfeld 2018.

Aus Sicherheitsgründen besteht innerhalb des Plangebiets daher weiterer Erkundungsbedarf. Wie in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführt, ist vor Durchführung bodeneingreifender Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hessen oder eine Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung zu konsultieren. Diese muss über die Zulassung nach § 7 SprengG und entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen. Ebenso ist bei baulichen Maßnahmen bezüglich des Löschteichs vorzugehen.

5.7 Naturräumliche Situation

Das Plangebiet setzt sich sowohl aus stark baulich geprägten Bereichen sowie aus Bereichen mit einem sehr hohen Vegetationsanteil zusammen. Es schließt an einen klimatisch bedeutsamen Überströmungsbereich an, welcher östlich des Plangebiets entlang der Bahntrasse verläuft und dazu dient, Kaltluft des Außenbereichs über Luftleitbahnen in das Stadttinnere zu transportieren.

Grundsätzlich können unterschiedliche Areale innerhalb des Plangebiets ausgemacht werden, darunter Rasenflächen ohne Gehölze zwischen Bestandsbebauung und Leuschnerstraße, Rasenflächen mit vereinzelt Bäumen westlich der Bauung, ein gemischter Baumbestand mit unterstellten Gehölzen östlich der Bauung sowie ruderalen Wiesenflächen südlich der Bestandsbebauung. Weiterhin sind ein Baumhain im Anschluss an den Glöcknerpfad, südlich des Pfortnerhauses, und waldartige Strukturen in der südlichen Spitze des Plangebiets vorhanden. Die Flächen zwischen den bestehenden Gebäuden sind im Gegensatz zu den umliegenden Freiflächen weitestgehend mit Basaltplaster versiegelt.¹⁰

Der Baumbestand außerhalb der Waldflächen ist auf der Karte „Baumbestanderfassung“ im Anhang dargestellt.

¹⁰ vgl. Henke, Christoph; Cloos, Torsten: Folgenutzung des ehemaligen Magazin Hofes in Kassel. Artenschutzrechtliche Bewertung. Gertenbach, Spangenberg 2018.

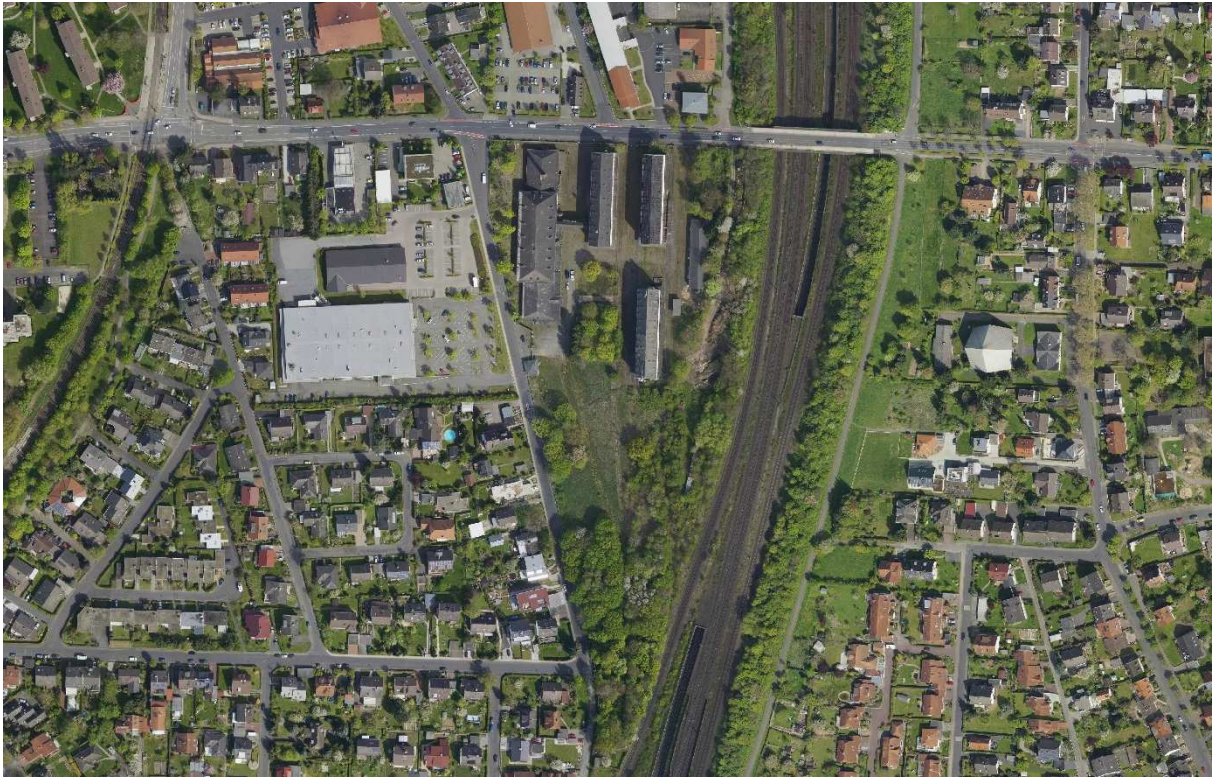


Abbildung 7: Bestehende Versiegelung und Freiflächen
(Bildquelle: Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation)

Durch den insgesamt großen Grünbestand und die Vielzahl an Bäumen weist das Plangebiet eine stärkere Durchgrünung als die benachbarten Siedlungsgebiete auf. Insbesondere nördlich der Leuschnerstraße sowie im Bereich zwischen Leuschnerstraße und Glöcknerpfad führen gewerbliche Nutzungen und eine Vielzahl an Stellplatzflächen zu einer starken Versiegelungswirkung. Erst im Südwesten nimmt mit zunehmender Wohnnutzung der Anteil an begrünten Freiflächen zu. Im Osten grenzen außerhalb des Plangebiets an die Bahntrasse zunächst ein Baumbestand und darauffolgend Wiesen, die als Abstandsflächen zwischen emittierendem Bahnbetrieb und der Wohnnutzung fungieren.

Das jahrelange Brachliegen der Freiflächen des Magazinofs führte dazu, dass die Natur sukzessiv Besitz von diesen Bereichen ergriffen hat. Demgegenüber konnten im Rahmen von Begehungen keine Spuren von Lebensräumen innerhalb der Bestandbebauung festgestellt werden. Vielmehr haben sich die Gehölze des Plangebiets zu regelmäßigen Lebensräumen von besonders geschützten Arten entwickelt. Fledermäuse nutzen demnach die Gehölze entlang der Bahntrasse im Osten des Plangebiets sowie die Waldfläche im Süden als Tagequartiere für die Nahrungssuche. Darüber hinaus konnte das Vorkommen geschützter Vogelarten ermittelt werden, welche das Plangebiet ebenfalls zur Nahrungsbeschaffung und zum Brüten im südlichen Waldbereich aufsuchen. Bei den gesichteten Vogelarten handelt es sich hauptsächlich um in Siedlungen vorkommende Arten, wie Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle, Grünspecht, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Stieglitz sowie verschiedene Meisenarten.¹¹

¹¹ vgl. Henke, Christoph; Cloos, Torsten: Folgenutzung des ehemaligen Magazinofs in Kassel. Artenschutzrechtliche Bewertung. Gertenbach, Spangenberg 2018.

5.8 Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil der den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ umfassenden Flurstücke befindet sich in Privateigentum. Dies betrifft das Magazinhofgelände, welches im Jahr 2012 durch die Beethoven Development GmbH erworben wurde.

Ebenfalls im Eigentum der Beethovengruppe befindet sich die im Süden an den Magazinhof anschließende Waldfläche.

In der südlichen Spitze des Geltungsbereiches werden weiterhin Flächen mit einbezogen, die sich im Eigentum der Städt. Werke AG (Flst. 99/1), der Hess. Landesbahn (Flst. 419/124 und 418/99) und der Stadt Kassel (Flstr. 188/99) befinden

Die vorhandenen Erschließungsstraßen Leuschnerstraße und Glocknerpfad liegen im Eigentum der Stadt Kassel.

6. Städtebauliches Konzept



Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf (o. M.)

6.1 Bauungskonzept

Das vorrangige Ziel für die bauliche Entwicklung des Magazinhofgeländes stellen der Erhalt und die Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsbebauung dar. In diesem Sinne gilt es, den Magazinhof als baugeschichtlich bedeutsame Militärarchitektur zu sichern und gleichzeitig einen Imagewandel für das in der Bevölkerung als „Schandfleck“ empfundene Gelände zu erzielen. Wie der durch jahrelangen Leerstand geprägte Magazinhof zeigt, erfordern auch die baulichen Hinterlassenschaften des Nationalsozialismus eine Auseinandersetzung der Gesellschaft mit ebenjenen Bauten. Unabhängig der Unterschutzstellung des Magazinhofs durch das Landesamt für Denkmalpflege besitzt der Erhalt dieses authentischen Orts nicht nur für pädagogische Zwecke eine große Bedeutung. Insbesondere die bewusste Umnutzung der nationalsozialistischen Militärarchitektur zugunsten einer zivilen Nutzung durch eine demokratische Gesellschaft soll bei der Entwicklung des Magazinhofs im Vordergrund stehen.

Das Bauungskonzept sieht aus diesem Grund den grundsätzlichen Erhalt bei nutzungsspezifischen Umbau der Getreidesilos I und II, des Bodenspeichers III und des Bäckereigebäudes VI vor. Sie stellen die zentralen Elemente der ursprünglichen Funktion des Magazinhofs als Ersatzverpflegungsmagazin dar. Die Garagengebäude V am östlichen Plangebietsrand sind als untergeordnete Gebäude zu betrachten und können nur schwer einer Nachnutzung zugänglich gemacht werden. Durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde aus diesem Grund bereits ein Abbruch der Garagengebäude in Aussicht gestellt.

Durch zwei Neubauten am östlichen Plangebietsrand und somit am ursprünglichen Standort der Garagengebäude sollen zwei wesentliche Funktionen für das Plangebiet realisiert werden: Hierunter

zählt der Bau eines viergeschossigen Parkhauses, welches einen Großteil des entstehenden Stellplatzbedarfs aufnehmen soll, um so den Freiraum von einer übermäßigen Nutzung durch abgestellte Kraftfahrzeuge freizuhalten. Für das Parkhaus soll ein entsprechend zugeschnittenes Sondergebiet ausgewiesen werden. Weiterhin ist nördlich des Parkhauses ein ebenfalls bis zu viergeschossiger Bauriegel in gleicher Nord-Süd-Ausrichtung wie das Parkhaus vorgesehen. Beide Baukörper fungieren über ihre planungsrechtlich vorgesehene Nutzung hinaus als städtebaulicher Schallschutz, indem sie das Plangebiet gegenüber dem Verkehrslärm der angrenzenden Bahnstrecke abschirmen. Ergänzt wird der Schallschutz der Baukörper durch eine Lärmschutzwand, die sich im südlichen Anschluss an das Parkhaus erstreckt. Als aktive Schallschutzmaßnahmen sind sowohl die Neubauten als auch die Lärmschutzwand erforderlich, um zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherstellen zu können.

Über die Neubauten am östlichen Plangebietsrand hinaus ist auch südlich der Bestandsbebauung eine Ergänzung durch Neubauten vorgesehen. Die Konzeption der Nachverdichtung im Bestand folgt dem nationalen Nachhaltigkeitsleitbild der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, sodass die für das Plangebiet bestehende Möglichkeit der flächeneffizienten Innenentwicklung genutzt wird. Die Neubauten nehmen die offene Bauweise der Bestandsbebauung auf und werden vorwiegend in einer Flucht mit dem längs zu den Bahntrassen angeordneten Bestand organisiert. Die offene Bauungsstruktur und die überwiegende Ausrichtung der Bebauung in Nord-Süd-Richtung tragen dazu bei, den uneingeschränkten Luftstrom im östlich angrenzenden Überströmungsbereich nicht zu behindern.

Insgesamt zielt das Bauungskonzept auf eine aufeinander abgestimmte Einheit von Bestand und Neubauten ab, die der erforderlichen Urbanität für diesen Standort mit einer an die Bestandsbebauung angepassten Dichte gerecht wird. Die Höhenentwicklung der Neubauten orientiert sich daher ebenfalls am Bestand, nimmt im Übergang zum südlichen Plangebiet jedoch leicht ab. Angestrebt wird ein an einen Campus angelehntes Gebäudeensemble, das durch die aufgelockerte Bauweise dennoch offen für das umliegende Quartier bleibt. Eine sich am Bestand orientierende Gestaltung der Freiflächen mit den großen zusammenhängenden Basaltflächen unterstützt diese Idee. Die Regelungsinhalte des Bauungsplans wurden hierfür auf das notwendigste Maß beschränkt. Das Ziel ist es, eine Nachnutzung der Gebäude und Flächen des Magazinhofs zu befördern und potenziellen Bauherren hierfür die größtmöglichen Gestaltungsfreiheiten zu gewähren. Eine Fehlentwicklung in Form weiterer Leerstände soll hierdurch verhindert werden.

6.2 Nutzungskonzept: Urbanes Gebiet

Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets soll auf dem Gelände des Magazinhofs eine effiziente Bebauung für unterschiedliche Funktionen an einem Ort ermöglicht werden. Die Potenziale, die der innerstädtische Standort für dieses Vorhaben bietet, können somit voll ausgeschöpft werden: Durch direkten Anschluss an die Leuschnerstraße ist das Plangebiet sehr gut erschlossen und verfügt in der näheren Umgebung bereits über vielfältige Nutzungen. Dem Leitbild der „urban gemischten Stadt“ folgend, zielt die Entwicklung des Magazinhofgeländes auf eine weitere Förderung dieser Nutzungsmischung ab.

Entgegen der jahrzehntelang gängigen Ausweisung von Gewerbenutzungen in separierten Gewerbegebieten, ist inzwischen eine Reintegration von Gewerbe in die Stadt möglich und aufgrund verschiedenster Aspekte anzustreben. Die Emissionen gewerblicher Nutzungen sind vielfach so stark zurückgegangen, dass Gewerbe und Wohnen heute in räumlicher Nähe zueinander organisiert werden können. Durch die Gesetzgebung findet diese Entwicklung Unterstützung mit der Möglichkeit Urbane Gebiete ausweisen zu können, in denen nicht störendes Gewerbe in einem beliebigen Mischungsverhältnis mit Wohnnutzungen kombiniert werden kann. Dass hierdurch einer funktionalen Ausdünnung des innerstädtischen Raums entgegengesteuert wird, ist ein positiver Aspekt der

Nutzungsmischung. Darüber hinaus ist durch die Ausweisung gemischt genutzter Strukturen eine Verkehrsreduktion zu erwarten, da potenziell mehr Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad anstatt mit dem Auto zurückgelegt werden können. Die gute Anbindung des Plangebiets an das Netz des ÖPNVs stellt hierbei eine gute Voraussetzung dar, um zu einer umweltfreundlichen Mobilitätsentwicklung beizutragen.

Die beabsichtigte Ausweisung eines Urbanen Gebiets erfordert in Teilen ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser definierte das Magazinhofgelände gemäß seiner bisherigen Nutzung als gewerbliche Baufläche. Im Sinne einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme kann eine monofunktionale gewerbliche Nutzung an diesem Standort jedoch nicht aufrechterhalten werden. Um die Wohnraumnachfrage in Kassel zu bedienen und in diesem Zusammenhang eine weitere Flächeninanspruchnahme am Siedlungsrand zu vermeiden, wird eine planungsrechtliche Ergänzung durch Wohnnutzungen angestrebt.

Im Urbanen Gebiet können demnach sowohl gewerbliche Nutzungen und andere Einrichtungen als auch Wohnnutzungen entstehen. Das Nutzungskonzept sieht eine grobe Unterteilung des Plangebiets hinsichtlich der Nutzungen im Norden und im Süden des Plangebiets vor. Der durch Baubestand geprägte Norden des Plangebiets soll überwiegend einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Neubauvorhaben im Süden des Plangebiets werden hauptsächlich für das Wohnen gesichert. Anlass für die Organisation einer horizontalen Nutzungsmischung sind Verkehrslärmemissionen, mit denen das Plangebiet konfrontiert wird. Schutzbedürftige Wohnnutzungen sollen daher in den weniger durch Verkehrslärm der Leuschnerstraße sowie durch Güterverkehrslärm der angrenzenden Bahntrassen belasteten Bereichen realisiert werden. Gewerbliche Nutzungen sind im Gegensatz zu Wohnnutzungen nur am Tage als schutzbedürftig zu betrachten und können durch die hierdurch reduzierten Schallschutzanforderungen in den stärker belasteten Bereichen verortet werden. Dennoch erforderliche Lärmschutzmaßnahmen an den Baukörpern, die überwiegend für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, können darüber hinaus leichter und gezielter in den Neubauten hergestellt werden, als dies im Bestand der Fall ist. Die beschriebene Binnendifferenzierung gewährleistet zudem, dass das im Südwesten an das Plangebiet angrenzende Reine Wohngebiet nicht durch die in Urbanen Gebieten allgemein erhöhten Grenzwerte hinsichtlich des gewerblichen Lärms belastet wird. Der Entstehung einer Konfliktsituation mit bereits bestehenden Nutzungen soll somit vorgebeugt werden.

Vorgesehen ist die Entstehung eines vielfältig durchmischten Baugebiets. Das Urbane Gebiet soll demnach die größtmögliche Offenheit gegenüber der Entstehung gewerblicher Nutzungen und anderer Einrichtungen wahren. Mit dem Standort und der bestehenden Bebauung sind etwa wohnverträgliche Dienstleistungen, Büros oder Archivräume vereinbar. Darüber hinaus soll auch hinsichtlich des Wohnangebots eine Durchmischung gesichert werden. Im städtebaulichen Vertrag wird aus diesem Grund auch die Herstellung von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen verankert.

6.3 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird im Norden von der Leuschnerstraße und im Osten vom Glöcknerpfad, den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Stadt Kassel, begrenzt.

Die Haupteinschließung erfolgt über eine von der Leuschnerstraße ausgehende Stichstraße (Planstraße A), die den nördlichen Teil des Plangebiets erschließt. Eine Anliegerstraße in Form einer Klammer erschließt vom Glöcknerpfad ausgehend die Wohngebäude im südlichen Teil des Plangebietes (Planstraße B). Zudem erhält das Plangebiet eine zentrale von Nord nach Süd verlaufende Fuß- und Radwegeachse, die sich an den bestehenden Gleiskörpern der ursprünglichen gewerblichen Nutzung orientiert. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Kassel und der Beethovengruppe als Planungsträger werden die Planstraßen A und B als privat zu

unterhaltende Straßenverkehrsflächen mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Das Verkehrskonzept beabsichtigt die Entstehung eines autoarmen Quartiers, indem die Fahrzeuge überwiegend im Parkhaus am östlichen Rand des Plangebiets (Sondergebiet Parkhaus) oder in der Tiefgarage abgestellt werden.

6.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Statt des bestehenden Systems, in welchem die Ver- und Entsorgung vollständig über die Leuschnerstraße erfolgt, ist zukünftig eine Verteilung der Ver- und Entsorgung auf die Leuschnerstraße sowie den Glöcknerpfad vorgesehen. Für die Bestandsbebauung im nördlichen Teil des Plangebiets wird der Strom-, Gas- und Wasseranschluss an die Leuschnerstraße beibehalten. Die Neubauten östlich der Getreidesilos erhalten ebenfalls einen Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Leuschnerstraße. Demgegenüber erhalten die Neubauten südlich der Bestandsbebauung bezüglich Strom, Gas und Wasser einen Anschluss an den Glöcknerpfad.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung des Plangebiets wurde insbesondere die erforderliche Entwässerung (Niederschlagswasser/Abwasserbeseitigung) vertiefend betrachtet. Das durch das Ingenieurbüro Oppermann GmbH erarbeitete Entwässerungskonzept legt demnach nahe, dass eine Trennung des Entwässerungssystems in zwei Teilsysteme erfolgen muss, damit die abflusswirksame Fläche zum Mischsystem der Leuschnerstraße nicht überschritten wird. Obwohl die vorhandene Entwässerungsstruktur einer baulichen Erneuerung bedarf, kann diese in ihrer Grundkonzeption für die Entwässerung des nördlichen Plangebiets sowie der Neubauten am Rande der Bahntrassen beibehalten werden. Die Einleitung in das Mischsystem der Leuschnerstraße kann für den Norden des Plangebiets somit bestehen bleiben. Die neu zu erschließenden Flächen im Süden des Plangebiets müssen demnach dem Trennsystem des Glöcknerpfads zugeordnet werden. Um in diesem Bereich trotz des erhöhten Versiegelungsgrads einen natürlichen Oberflächenabfluss zu gewährleisten, ist die Umsetzung einer Regenrückhalteanlage mit einem Fassungsvermögen von etwa 70m³ erforderlich.¹²

Zur optimalen Unterstützung der Regenrückhaltung ist zudem die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf den Dächern der Neubauten vorgesehen. Sofern die Dachbegrünung einen ausreichenden Regenrückhalt gewährt, kann die Größe der Regenrückhalteanlage ggf. verringert werden. Die erforderliche Prüfung erfolgt im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren. Eine detaillierte Organisation der Ver- und Entsorgung muss schließlich im Rahmen der Bauausführung stattfinden.

6.5 Grün- und Freiraumkonzept

Infolge einer Jahre andauernden Unternutzung konnten sich innerhalb des Plangebiets prägende Grünstrukturen entwickeln, die im Rahmen der Entwicklung der Fläche erhalten bleiben sollen. Der Baumhain am Glöcknerpfad, markante Einzelbäume sowie die Waldfläche im Süden des Plangebiets sind inzwischen als besondere Freiraumqualität des Plangebiets zu betrachten und sollen entsprechend planungsrechtlich gesichert werden (siehe auch Karte „Baumbestanderfassung“ im Anhang).

Teile der vorhandenen Grünstruktur können im Zuge einer weiteren Bebauung und Versiegelung des Plangebiets nicht erhalten werden. Dies betrifft insbesondere den gemischten Baumbestand mit darunterliegenden Gehölzen am östlichen Plangebietsrand. Gleichwohl sieht das Grün- und

¹² vgl. Oppermann GmbH: Entwässerungskonzeption. Städtebauliche Quartiersentwicklung des ehemaligen Magazinhofes in Kassel, ST Niederzwehren. Vellmar 2017.

Freiraumkonzept bereits innerhalb des Plangebiets einen Ausgleich für die verloren gehenden Grünstrukturen vor. Hierzu zählen umfangreiche Baumpflanzungen, die beidseitig der Erschließungsflächen erfolgen und das Plangebiet in Nord-Süd-Ausrichtung durchziehen sollen. Weiterhin sind Strauchpflanzungen im Anschluss an die Bahntrassen sowie angrenzend an die Waldfläche vorgesehen. Im Vergleich zu den bestehenden Grünstrukturen führt das Grün- und Freiraumkonzept somit zur Entstehung eines größeren Umfangs an Gehölzen im Plangebiet. Die beabsichtigten Pflanzungen erfüllen nicht nur gestalterische Aspekte, indem ein weitgehend durchgrünter Raum als besonderes Erscheinungsbild des Plangebiets erhalten wird, sondern sind darüber hinaus entscheidend für die Umwelt- und Lebensqualität. Neben ihrer Funktion als Ausgleichs- und Erholungsraum für den Menschen tragen sie zur biologischen Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet bei. Trotz der durch das Bauvorhaben entstehenden Versiegelungswirkung zielt das Grün- und Freiraumkonzept insgesamt somit auf eine Qualifizierung der Grünstrukturen im Plangebiet ab.

Die Freiflächen, die zwischen der Bestandsbebauung des Magazinhofs ausgebildet werden, sollen als Erschließungsflächen erhalten bleiben. Aufgrund ihrer Dimensionierung sowie ihres Bezugs zur historischen Bebauung bieten sie sich für die Ausbildung eines Quartiersmittelpunkts an. Ein hieran angrenzender Spielplatz trägt zum einen der Wohnnutzung im Plangebiet Rechnung und soll zum anderen zur Belebung des Quartiersmittelpunkts beitragen.

7. Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

7.1 Siedlungsentwicklung

Der Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ dient der Innenentwicklung und somit einer sparsamen und effizienten Inanspruchnahme von innerstädtischen Flächen. Mit dem Ziel eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden werden die brach gefallenen Flächen des Magazinhofgeländes einer Wiedernutzung zugeführt. Die vorhandenen Flächenpotenziale sollen entgegen der ursprünglichen Nutzung als rein gewerbliche Fläche zu einer funktionsgemischten Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden. Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes ermöglicht der Bebauungsplan, dass Wohn- und gewerbliche Nutzungen im Plangebiet in einer räumlichen Nähe zueinander stattfinden können. Dem erhöhten Wohnraumbedarf, der gemäß des Wohnungsmarktberichts 2017 für die Stadt Kassel ermittelt wurde, wird Rechnung getragen. Darüber hinaus gleicht sich durch die Herstellung einer funktionalen Durchmischung die Nutzungsstruktur des Plangebiets der bereits vorhandenen Nutzungsmischung entlang der Leuschnerstraße an.

Vorgesehen ist die Herstellung eines attraktiven Quartiers für Wohnen und Arbeiten, durch welches Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung sowie die Gesamtstadt generiert werden sollen. Bewohner der umliegenden Gebiete und Stadtteile profitieren somit von der Entstehung von Arbeits-, Versorgungs- und Freizeiteinrichtung in geringer räumlicher Entfernung, während die bereits vorhandene Infrastruktur durch eine Nutzungsintensivierung besser ausgelastet wird.

7.2 Ortsbild

Infolge des Leerstands sowie des Verfalls der Bestandsbebauung des Magazinhofgeländes, zeichnen sich städtebauliche Missstände in dem Quartier ab. Die Bausubstanz weist einen hohen Sanierungsbedarf auf, der einer Nachnutzung entgegensteht. Darüber hinaus zeigt die fehlende Nachfrage der Nutzung des Magazinhofs und insbesondere der Silos I und II als Getreidespeicher, dass seine ursprüngliche Funktion an diesem Standort nicht aufrechterhalten werden kann. Zusammenfassend gilt es somit die Substanz- und Funktionsschwächen des Gebiets zu beheben, um das Ortsbild nicht weiter zu beeinträchtigen.

Die Planrechtsschaffung auf dem Magazinhofgelände lässt durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gezielt vielfältige Nutzungsoptionen offen, sodass eine Nachnutzung der Flächen gesichert werden kann. Mit der beabsichtigten Nachnutzung geht eine Sanierung des Baubestands einher, sodass sowohl gewerbliche- als auch Wohnnutzungen potenziell im denkmalgeschützten Bestand realisiert werden können. Ergänzt wird die Bestandsentwicklung durch Neubauvorhaben, die überwiegend auf der rückwärtigen Grundstücksfläche erfolgen. Zur städtebaulichen Anpassung an den denkmalgeschützten Baubestand ist für die Neubauten ebenfalls eine offene Bauweise vorgesehen. Gleichzeitig sollen die Neubauten einen Übergang zu den südwestlich angrenzenden Wohngebieten gewährleisten, sodass die Baukörper zum Süden des Plangebiets hin kleiner werden und die Höhe der Neubauten abnimmt. Zur Förderung nutzungsgemischter Strukturen entsteht eine kompakte Bebauung innerhalb des Plangebiets, die kurze Wegebeziehungen gewährleistet. Gleichsam wird sich hierdurch die derzeitige Siedlungsdichte in einem moderaten Umfang erhöhen.

Durch die Entwicklung des Magazinhofgeländes wird eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Ortsbilds angestrebt. Der Erhalt der denkmalgeschützten Bestandsbebauung führt dazu, dass diese durch ihre Großmaßstäblichkeit weiterhin das Straßenbild der Leuschnerstraße prägen wird. Umso wichtiger ist es, dass die Bausubstanz saniert und die Funktionsfähigkeit des

Plangebiets wiederhergestellt wird, sodass sich der Magazinhof nicht weiterhin negativ auf das Ortsbild auswirkt.

7.3 Nutzungskonflikte

7.3.1 Gewerbelärm

Die Realisierung eines gemischt genutzten Gebiets führt zwangsläufig zum Aneinandergrenzen unterschiedlicher Nutzungen, von denen unterschiedliche Emissionen ausgehen. Von gewerblichen Nutzungen ist demnach ein höherer Geräuschpegel zu erwarten, als dies etwa bei Wohnnutzungen der Fall ist. Zur Förderung einer verstärkten Innenentwicklung sowie zur Herstellung urbaner Strukturen ist es wichtig, dass verschiedenartige Nutzungen in nächster Nähe zueinander existieren können. Hinzu kommt, dass durch den wirtschaftsstrukturellen Wandel emissionsarme Dienstleistungen und kleinere Betriebsgrößen ohnehin an Bedeutung gewinnen. Die Betriebsabläufe vieler kleiner und mittlerer Betriebe erweisen sich inzwischen als wohnverträglich, sodass die Gefahr von Konflikten zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen minimiert wird. Der Gesetzgeber berücksichtigt bei der Ausweisung der Gebietskategorie des „Urbanen Gebiets“ dennoch, dass nur Gewerbebetriebe sowie Einrichtungen sozialer, kulturelle oder anderer Art zugelassen werden können, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Um trotzdem eine höhere Flexibilität bei der Durchmischung zu gewährleisten, hat die Bundesregierung eine Erhöhung der Richtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) in Bezug auf die neue Gebietskategorie des Urbanen Gebiets beschlossen. Demnach dürfen die gewerblichen Lärmemissionswerte am Tag bis zu 63 Dezibel (A) betragen. Sie sind hierdurch 3 Dezibel (A) höher als die Richtwerte der Gebietskategorie „Mischgebiet“. Für die nächtliche Lärmbelastung durch Gewerbe werden die Richtwerte von maximal 45 Dezibel (A) der Kern-, Dorf- und Mischgebiete aufgegriffen.

Im vorgesehenen Urbanen Gebiet des Plangebiets ist im Vergleich zu den bisherigen Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung demnach eine erhöhte Geräuschbelastung durch gewerbliche Betriebe möglich. Die Entstehung von Konfliktsituationen innerhalb des Plangebiets kann ausgeschlossen werden, da gewerbliche Nutzungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens hinsichtlich ihrer Lärmemissionen hin beurteilt werden. Die Summe aller von den Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen darf gemäß Emissionsrichtwerte der TA-Lärm die für Urbanen Gebiete definierte Belastungsgrenze nicht übersteigen.

Durch die räumliche Trennung des Plangebiets von den nördlich und östlich angrenzenden gemischt genutzten Gebieten, ist für diese Gebiete von keiner relevanten Belastung durch Gewerbelärm des Urbanen Gebiets auszugehen. Einer möglichen Beeinträchtigung des Reinen Wohngebiets im Südwesten soll durch eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets vorgebeugt werden. Demnach ist für den südlichen Teilbereich des Plangebiets vorwiegend die Entstehung von Wohnnutzungen vorgesehen, die wiederum keine schallschutztechnischen Auswirkungen auf das Reine Wohngebiet haben.

7.3.2 Verkehrslärm

Durch die am östlichen Plangebietsrand angrenzenden Bahntrassen besteht innerhalb des Plangebiets eine nicht unerhebliche Vorbelastung durch Güterverkehrslärm. Hinzu kommt der Verkehrslärm, der durch die im Norden verlaufende Leuschnerstraße erzeugt wird. Gemäß schalltechnischer Untersuchung konnten im Tag- bzw. im Nachtzeitraum Beurteilungspegel in einer Größenordnung von $L_{r, \text{Tag/Nacht}} = 71/70 \text{ dB(A)}$ ermittelt werden. Dies führt zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005-1 um 11 dB(A) im Tagzeitraum sowie 20 dB(A) im Nachtzeitraum.

Die schalltechnische Untersuchung gelangt daher zu dem Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet Anwendung finden müssen.¹³

Der Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ sieht zur Lösung dieses Konflikts die Festsetzung aktiver sowie passiver Schallschutzmaßnahmen vor. Ein ausreichender Schallschutz kann gemäß schalltechnischer Untersuchung durch eine abschirmende Bebauung am östlichen Plangebietsrand, den Bau einer Lärmschutzwand sowie durch bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz an den Gebäuden selbst gewährleistet werden. Durch die planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Maßnahmen, bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Es sind somit keine Nutzungskonflikte zwischen verkehrlichen Nutzungen sowie Wohn- und Büronutzungen zu erwarten.

7.4 Verkehr

Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans einhergehende Nutzungsintensivierung innerhalb des Plangebiets ist grundsätzlich von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auszugehen. Zur Erschließung des Plangebiets sind die Entstehung einer Zufahrt abgehend von der Leuschnerstraße sowie eine Erschließungsspanne mit Anschluss an den Glöcknerpfad vorgesehen.

Die zusätzlichen Neuverkehre führen gemäß Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Oppermann zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Verkehrsflusses. Angelehnt an den städtebaulichen Entwurf und der angenommenen Nutzungsmischung, an welcher sich die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren, wurde an normalen Werktagen von 164 zusätzlichen Kfz-Fahrten durch den bewohnerorientierten Verkehr, sowie von 703 zusätzlichen Kfz-Fahrten durch den gewerblich orientierten Verkehr ausgegangen. Anschließend wurden die Auswirkungen der Neuverkehre auf den Knotenpunkt Leuschnerstraße / Glöcknerpfad, sowie hinsichtlich der Zufahrten zum Plangebiet untersucht.

Für die neu entstehende Zufahrt zwischen Glöcknerpfad und Plangebiet wurde die Qualitätsstufe A ermittelt, weshalb die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer diesen Knotenpunkt gemäß Berechnungen nahezu ungehindert passieren kann. Auch im Knotenpunkt der Leuschnerstraße mit dem Glöcknerpfad ist in den Morgenstunden gemäß Qualitätsstufe B mit geringen Wartezeiten zu rechnen. Insgesamt werden die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme hier vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. In den Abendstunden ist von einer leichten Verschlechterung des Verkehrsflusses in diesem Bereich auszugehen, sodass eine Staubildung gemäß Verkehrsqualitätsstufe C zu erwarten ist. Diese stellt jedoch weder hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung dar. Im Knotenpunkt der Zufahrt zum Plangebiet über die Leuschnerstraße ist von dem höchsten Verkehrsaufkommen auszugehen. Sofern verkehrstechnisch die Möglichkeit geschaffen wird, die Leuschnerstraße sowohl in östliche als auch in westliche Richtung zu befahren, wird für die Morgenstunden die Verkehrsqualitätsstufe C und für die Abendstunden die Qualitätsstufe D angenommen. Abends ist beim Verlassen des Plangebiets über diesen Knotenpunkt daher mit höheren Wartezeiten zu rechnen. Der Verkehrszustand wird durch das sachbearbeitende Büro dennoch als stabil bewertet.¹⁴

Für die Berechnungen wurde angenommen, dass der Bewohnerverkehr über die Zu- und Ausfahrt des Glöcknerpfads erfolgt, während der gewerblich orientierte Verkehr die Zu- und Ausfahrt der

¹³ vgl. Krebs+Kiefer Fritz AG: Schalltechnische Untersuchung. Vorhaben: Sanierung und Neubau von Gebäuden auf dem Gelände des ehemaligen Magazinofs Kassel. Darmstadt 2018.

¹⁴ vgl. Ingenieurbüro Oppermann GmbH: Verkehrsuntersuchung Magazinhof. Bericht. Vellmar 2017.

Leuschnerstraße nutzt. Die Annahme stützt sich auf die im Plangebiet vorgesehene Binnendifferenzierung, nach welcher Wohnnutzungen vorwiegend im Süden des Plangebiets entstehen sollen, während gewerbliche und andere Nutzungen vorwiegend im Norden des Plangebiets vorgesehen sind. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans basieren die Berechnungen der Verkehrsuntersuchung auf einem als realistisch anzunehmenden Mischungsverhältnis von Wohn- zu gewerblicher Nutzung. Das Vorhaben führt demnach zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Verkehrsflusses im und in der näheren Umgebung des Plangebiets.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets vorhandene Infrastruktur muss durch die zusätzlich entstehende Bebauung ausgebaut werden. Für den südlichen Bereich des Plangebiets ist es demnach erforderlich, eine leitungsgebundene Infrastruktur neu herzustellen und an das öffentliche System des Glöcknerpfads anzuschließen. Die im Norden bereits vorhandene Infrastruktur kann in ihrer bisherigen Dimensionierung zwar erhalten bleiben, muss aber gegebenenfalls baulich erneuert werden. Gemäß des Ver- und Entsorgungskonzepts des Kapitels 6.4 wird eine an die Bebauung und Nutzung des Plangebiets angepasste Versorgung gewährleistet.

7.6 Geologie und Boden

Auf Grundlage einer historischen Nutzungsrecherche und einer nachfolgenden orientierenden Erkundung konnte ermittelt werden, dass in einem Teilbereich des Magazinhofgeländes ein geringes Schadstoff- und Gefährdungspotenzial vorliegt. Die belastete Fläche befindet sich zwischen den Getreidesilos I und II und ist auf eine frühere Nutzung durch eine Betriebstankstelle in diesem Bereich zurückzuführen. Darüber hinaus besteht die Option, dass sich in ebenjenem Bereich ein unterirdischer Tank befindet, in dem Benzin gespeichert wurde.¹⁵

Obwohl keine erhebliche Belastung des Bodens vorliegt, wird die betroffene Fläche als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass in diesem Bereich eine unversiegelte Fläche entsteht, in der unter Berücksichtigung der vorgesehenen Wohn- und gewerblichen Nutzungen ein direkter Kontakt zwischen Menschen und der Bodenfläche zustande kommen kann. Zur Vorbeugung möglicher gesundheitsschädigender Beeinträchtigungen, ist daher ein Bodenaustausch inklusive einer Lokalisierung und Entsorgung des gegebenenfalls vorhandenen Tanks vorgesehen. Die Qualität des Bodens wird durch die Umsetzung des Planungsvorhabens somit verbessert und eine Gefährdung der in dem Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen ausgeschlossen.

Weiterhin konnte mittels einer Kampfmittelvorerkundung nachgewiesen werden, dass der Magazinhof aufgrund seiner militärischen Nutzung mehrere Male Ziel alliierter Luftangriffe war. Eine Luftbilddauswertung zeigte mehrere Bombentrichter innerhalb des Plangebiets, sodass noch heute mit Bombenblindgängern auf dem gesamten Bauareal des Plangebiets zu rechnen ist. Es besteht zudem die Möglichkeit, dass zur Munitionsvernichtung Kampfmittel im bestehenden Löschteich, südöstlich des Bäckereigebäudes, entsorgt wurden.¹⁶

¹⁵ vgl. Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH: Orientierende Erkundung zum Altstandort Magazinhof in der Leuschnerstraße 79, 34134 Kassel. Hann. Münden 2017.

¹⁶ vgl. Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH: Kampfmittelvorerkundung. Auswertungsprotokoll. Beweissicherung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung. Estenfeld 2018.

Die geplanten bodeneingreifenden Maßnahmen innerhalb des Plangebiets müssen aus diesem Grund unter Einbezug des Kampfmittelbeseitigungsdiensts Hessen oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung erfolgen. Durch die Aufnahme des bestehenden Erkundungsbedarfs in die Hinweise des Bebauungsplans wird die Grundlage dafür geschaffen, das Plangebiet vor einer Nutzbarmachung von gegebenenfalls vorhandenen Bombenblindgängern sowie Kampfmitteln im Löschteich zu befreien.

7.7 Wasserhaushalt

Im Sinne der Innenentwicklung findet eine Nutzungsintensivierung und hiermit einhergehend eine zusätzliche Bebauung des Plangebiets statt. Gegenüber der Bestandssituation ist somit eine zusätzliche Bodenversiegelung erforderlich. Eine weitere Bebauung des Plangebiets beschränkt sich durch den Erhalt der Waldfläche im Süden jedoch auf die Mitte und den Norden des Plangebiets und führt in diesem Teilbereich zu einer maßvollen Versiegelung. Demnach liegt die Grundflächenzahl der Neubauvorhaben bei 0,6 und hierdurch deutlich unter der für Urbane Gebiete zulässigen Obergrenze. Lediglich die Grundflächenzahl des Parkhauses orientiert sich mit einer Festsetzung von 0,7 in der Nähe des Grenzwertes. Eine starke Ausnutzung des Baugebiets durch das Parkhaus ist aufgrund der Schallschutzfunktion des Baukörpers jedoch unabdingbar. Die Erschließungsflächen zwischen der Bestandsbebauung werden zur Verknüpfung mit den Neubauvorhaben im Süden und Osten des Plangebiets erweitert. Bei der Herstellung von Stellplatzflächen wurde die Verwendung eines versickerungsfähigen Materials in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Vorhandene Freiflächen in Zusammenhang mit dem großen Gehölzbestand im Plangebiet werden demgegenüber erhalten und weitere Freiflächen für Pflanzfestsetzungen gesichert. Zusammenfassend ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet auszugehen.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3', Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Festsetzung des Heilquellenschutzgebietes dient dem qualitativen und quantitativen Schutz der Heilquelle und soll diese vor Stoffeinträgen schützen.

Beschränkungen für die Planung ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb der Schutzzone B2 wären lediglich Bohrungen, die tiefer als 50m unter NHN in den Untergrund eindringen (beispielsweise für Erdwärmennutzung), genehmigungspflichtig. Eine Beeinträchtigung des Heilquellenschutzgebietes ist nicht zu erwarten.

7.8 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG bei der Umsetzung des Planungsvorhabens zu vermeiden, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet erstellt. Dieser kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben eine Beeinträchtigung der Tiergruppen Fledermäuse und Avifauna zu erwarten ist. Weitere untersuchte Artengruppen sind nicht existenziell beziehungsweise im Sinne des Artenschutzgesetzes betroffen.¹⁷

¹⁷ vgl. Henke, Christoph; Cloos, Torsten: Folgenutzung des ehemaligen Magazinofs in Kassel. Artenschutzrechtliche Bewertung. Gertenbach, Spangenberg 2018.

Insbesondere die Waldfläche im Süden des Plangebiets wird durch Fledermäuse zur Nahrungssuche genutzt. Die vorgefundenen Fledermäuse zählen überwiegend zu den waldgebundenen Arten. Da die Waldfläche in ihrer bestehenden Form erhalten bleibt, wird die Nahrungssuche der Fledermäuse durch das Vorhaben nicht eingeschränkt. Der Gebäudebestand des Magazinhofs wird durch Fledermäuse im Rahmen von Jagdflügen angefliegen, jedoch nicht regelmäßig durch mehrere Tiere als Quartier genutzt. Durch den Wegfall einzelner Gehölze gehen jedoch wichtige Tagesquartiere der Fledermäuse verloren, die gemäß des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags durch das Ausbringen künstlicher Fledermausquartiere ausgeglichen werden müssen.¹⁸

Für Vögel dient das Plangebiet sowohl zur Nahrungssuche als auch zum Brüten. Es konnten hauptsächlich Vogelarten nachgewiesen werden, die in Siedlungen sowie in deren Gehölzen vorkommen. Hierunter zählen die Arten Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle, Grünspecht, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Stieglitz und verschiedene Meisenarten. Die Nahrungssuche der Tiere wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt, da in der näheren Umgebung des Plangebiets verschiedene Ausweichflächen vorhanden sind. Darüber hinaus bieten die vorgesehenen Vegetationsstrukturen im Plangebiet selbst ausreichende Möglichkeiten für die Nahrungssuche. Durch den Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung der Waldfläche sowie des Baumhains am Rande des Glöcknerpfads, bleiben zudem wichtige Brutbereiche bestehen. Im engeren Planungsraum hingegen gehen Brutmöglichkeiten verloren. Hier sind das Ausbringen von spezifischen Nistkästen sowie das Nachpflanzen von Heckenstrukturen zur Nutzung als Brutraum erforderlich.¹⁹

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gilt es daher, räumlich und funktionell zusammenhängende Ersatzhabitate für die genannten Tiergruppen zu schaffen und diese planungsrechtlich zu sichern. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan daher Festsetzungen zum Anbringen von Niststeinen und Nistkästen an die Gebäudestrukturen beziehungsweise zu erhaltende Gehölze sowie zur Nachpflanzung von ansonsten verloren gehender Heckenstrukturen. Darüber hinaus wurden bauzeitliche Regelungen sowie das Erfordernis einer ökologischen Baubegleitung in den Inhalt des Bebauungsplans aufgenommen.

Die festgesetzten Maßnahmen entsprechen den artenschutzrechtlichen Vorgaben des Fachbeitrags und verhindern das Eintreten von Verbotstatbeständen. Sie werden als Pflanzfestsetzungen sowie im Rahmen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Darüber hinaus finden zahlreiche Baumpflanzungen im Plangebiet statt, die den Umfang des bisherigen Baumvorkommens (siehe Karte „Baumbestanderfassung“ im Anhang) übersteigen. Im Sinne der Biodiversität werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans vielfältige Vegetationsstrukturen im Plangebiet gefördert und Lebensräume für Tiere erhalten.

7.9 Kleinklima und Luftschadstoffe

Aufgrund der zurückliegenden gewerblichen Nutzung des Plangebiets, verfügen die Freiflächen zwischen den Bestandsgebäuden bereits über eine Versiegelung, die im Zuge der weiteren Entwicklung des Geländes ergänzt wird. Die hinzukommende Erschließung verläuft teilweise auf Flächen, die, etwa durch Schotter, schon einen gewissen Versiegelungsgrad besitzen.

Darüber hinaus findet eine Versiegelung auch auf baulich noch nicht vereinnahmten Flächen statt. Für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist mit Realisierung der Planung somit von einer leicht erhöhten Verdunstung des Niederschlagswassers und infolgedessen von einer geringeren Kühlung der Luft auszugehen. Für Bereiche mit einem hohen Versiegelungsgrad bedeutet dies allgemein, dass sie

¹⁸ vgl. Henke, Christoph; Cloos, Torsten: Folgenutzung des ehemaligen Magazinhofs in Kassel. Artenschutzrechtliche Bewertung. Gertenbach, Spangenberg 2018.

¹⁹ vgl. ebd.

im Sommer von erhöhten Temperaturen betroffen sein können. Einen Ausgleich für eine mögliche Überwärmung schaffen die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen. Innerhalb des Plangebiets sind umfangreiche Grünstrukturen vorgesehen, die neben ihrer schattenspendenden Wirkung zur Gewährleistung der Wasserverdunstung beitragen. Weiterhin ist durch die Anordnung der Baukörper längs zur entlang der Bahntrassen verlaufenden Luftleitbahn eine ausreichende Belüftung des Plangebiets zu erwarten. Eine starke Beeinträchtigung des Kleinklimas kann unter Berücksichtigung der genannten Faktoren somit ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist in seiner derzeitigen Form nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Demgemäß finden keine Verkehrsbewegungen auf dem Gelände statt. Durch die beabsichtigte Nutzungsintensivierung wird eine Erschließung des Plangebiets für den Kfz-Verkehr erforderlich. Trotz innerstädtisch integrierter Lage und einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, werden neu entstehende Haushalte und gewerbliche Nutzungen sich auch mit dem PKW fortbewegen und somit zu einer höheren Luftschadstoffbelastung im Plangebiet führen.

Zusätzliche Emissionen durch gewerbliche Produktionsprozesse sind demgegenüber nicht zu erwarten, da nur gewerbliche Nutzungen im Plangebiet entstehen werden, die mit dem Wohnen verträglich sind. Es ist daher überwiegend von bürobezogenen Nutzungen auszugehen.

7.10 Stadt- und Landschaftsbild

Zur Leuschnerstraße hin stellt sich das Plangebiet als städtisch geprägter Raum dar, der durch die großmaßstäblichen Baukörper des Magazinhofs vereinnahmt wird. Südlich und östlich der Bestandsbebauung nimmt der Vegetationsanteil deutlich zu. Die infolge der Unternutzung entstandenen Grünstrukturen lassen erkennen, dass es sich bei dem Magazinhof um eine brachgefallene Fläche handelt, von der die Natur allmählich Besitz ergreifen konnte.

Obwohl die Aufstellung des Bebauungsplans unter der Maßgabe der Innenentwicklung das Ziel verfolgt, dem Plangebiet ein städtischeres Erscheinungsbild zu verleihen, sollen die das Gebiet prägenden Grünstrukturen als besonderes Merkmal und Qualität des Magazinhofgeländes erhalten werden. Gehölze, die in Teilbereichen aufgrund der ermöglichten Überbaubarkeit verloren gehen werden, werden durch Neuanpflanzungen in einem angemessenen Umfang ersetzt. Insgesamt führen die Festsetzungen zum Erhalt sowie zur Anpflanzungen von Bäumen dazu, dass ein größerer Umfang an Bäumen, als bisher vorhanden, im Plangebiet realisiert wird. Das „Grün“ als markantes Merkmal des Magazinhofs bleibt hierdurch bestehen. Die Gliederung der Pflanzstandorte entlang von Erschließungsflächen führt zur Entstehung von Alleen, sodass das Landschaftsbild ein weniger natürlich geformtes, sondern vielmehr ein kulturell geprägtes Erscheinungsbild erhält.

Maßgeblich zum Stadt- und Landschaftsbild tragen darüber hinaus der Erhalt und die Sanierung des denkmalgeschützten Baubestands bei, der aus der vorhandenen Bebauung der umliegenden Gebiete hervorsticht. In Kombination mit einer ergänzenden Neubebauung erhält das Plangebiet hierdurch eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung.

8. Planungsalternativen

8.1 Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist von einem weiterhin anhaltenden Leerstand der Bestandsbebauung auszugehen. Ein Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz kann ohne Planrechtschaffung nur schwer realisiert werden, da eine rein gewerbliche Folgenutzung bereits zum jetzigen Zeitpunkt baugenehmigungspflichtig ist. Insbesondere die Getreidesilos schränken durch ihre spezielle Bauweise und damit durch das Fehlen von Zwischendecken mögliche Nutzungsoptionen stark ein.

Den Innenentwicklungszielen der Stadt Kassel folgend, eröffnet sich am Standort Magazinhof die Chance, ein attraktives Quartier für Wohn- und gewerbliche Nutzungen gleichsam zu entwickeln. Eine urbane Nutzungsmischung kann auf dem als nicht beplanter Innenbereich zu bezeichnenden Magazinhofgelände ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen nicht hergestellt werden. Unter Beibehaltung des gemäß Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten nördlichen Teilbereichs des Plangebiets, ist weiterhin von einem Leerstand auszugehen. Der Zerfall der Bestandsbebauung sowie die untergenutzten Freiflächen würden sich demgemäß weiterhin negativ auf das Ortsbild auswirken. Eine Nichtdurchführung der Planung stünde somit der Schaffung attraktiver Wohn- und gewerblicher Flächen entgegen und stellt daher keine Planungsalternative dar.

8.2 Nutzungsbeschränkung oder Verlegung des Planvorhabens auf Alternativstandorte

Eine Nutzungsbeschränkung innerhalb des Plangebiets käme einer Funktionstrennung gleich, in deren Folge das Plangebiet voraussichtlich in einer rein gewerblichen Nutzung verbleiben würde. Eine monofunktionale Entwicklung ist aufgrund einer Vielzahl von Faktoren, etwa der verkehrserzeugenden Wirkung sowie des erhöhten Flächenverbrauchs, kritisch zu beurteilen. Weiterhin ist durch eine Weiterentwicklung des Plangebiets als Gewerbegebiet von der Entstehung einer Konfliktsituation mit dem südwestlich angrenzenden Reinen Wohngebiet auszugehen.

Die innerstädtische Lage des Plangebiets erfordert, dass diese einer Entwicklung gemäß des Leitbilds der „urban gemischten Stadt“ zugeführt wird. Durch die enge räumliche Kombination verschiedener Nutzungen kann eine hohe Dichte und dementsprechend eine „Stadt der kurzen Wege“ realisiert werden. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind nutzungsgemischte Strukturen somit der Herstellung weiterer Monofunktionalität, wie sie sich in vielen Reinen Wohngebieten und Gewerbegebieten zeigt, vorzuziehen. Eine Nutzungsbeschränkung sowohl auf Wohnnutzungen als auch auf rein gewerbliche Nutzungen ist aufgrund des integrierten Standorts des Plangebiets somit auszuschließen.

Durch die Verlegung des Planvorhabens auf einen Alternativstandort kann der städtebauliche Missstand, der durch das untergenutzte Magazinhofgelände entsteht, nicht behoben werden. Innerstädtische Flächen, die für eine Nachverdichtung und im Zuge dessen eine urbane Nutzungsmischung in Frage kämen, sind in einem geringen Umfang auch an anderen Standorten in der Stadt Kassel vorhanden. Eine Sanierung und Folgenutzung der denkmalgeschützten Bestandsbebauung des Magazinhofs bliebe hierdurch jedoch aus. Die Freiflächen des Geländes würden weiterhin brachfallen. Das Planvorhaben kann durch die gezielte Bestandsentwicklung somit nicht auf einen alternativen Standort verlegt werden.

9. Inhalte des Bebauungsplans

9.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ soll vorwiegend eine Mischnutzung auf dem ehemals gewerblich genutzten Magazinhofgelände planungsrechtlich gesichert werden. Der durch die Nutzungsintensivierung entstehende Mehrbedarf an Stellplatzfläche wird in einem von der Baugebietsystematik der Baunutzungsverordnung abweichenden Sondergebiet untergebracht.

9.1.1 Urbanes Gebiet (MU) mit den Teilgebieten MU 1 – MU 7

Gemäß der Zielsetzung innerhalb des Plangebiets, Nachverdichtungspotenziale zugunsten einer urbanen Nutzungsmischung zu realisieren, wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO ausgewiesen. Das Urbane Gebiet stellt ein zusammenhängendes Gebiet dar, das sich vom Norden bis in die Mitte des Magazinhofgeländes erstreckt. Es dient allgemein dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die im Plangebiet bestehende Belastung durch Verkehrslärm der östlich angrenzenden Bahntrassen sowie der im Norden verlaufenden Leuschnerstraße erfordern, dass insbesondere schutzwürdige Wohnnutzungen an denjenigen Standorten im Plangebiet realisiert werden, die weniger von einer Schallbelastung betroffen sind. Für gewerbliche Nutzungen und andere Einrichtungen ist dagegen nur die Schutzwürdigkeit am Tag maßgeblich, sodass diese als Puffer zwischen lärmemittierenden Verkehrsnutzungen auf der einen Seite und empfindlichen Wohnnutzungen auf der anderen Seite verortet werden. Dennoch werden gemäß Kapitel 9.11 „Schallschutzmaßnahmen“ für das Wohnen und das Arbeiten gleichermaßen gesunde Verhältnisse innerhalb des Plangebiets geschaffen.

Im Zuge einer Untergliederung des Plangebiets für Wohn- und anderweitige Nutzungen ist nicht nur eine Betrachtung der entstehenden Wohn- und Arbeitsqualitäten innerhalb des Plangebiets erforderlich, sondern auch eine Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf angrenzende Baugebiete. Wesentlich ist hierbei das im Südwesten an das Plangebiet angrenzende Reine Wohngebiet, das gemäß § 15 BauNVO eine Rücksichtnahme erfordert. Da mit Inkrafttreten der Gebietskategorie des Urbanen Gebiets eine Erhöhung der Emissionswerte des Anlagenlärms in Urbanen Gebieten erfolgt, sind Auswirkungen des Gewerbelärms auf benachbarte, schutzwürdigere Gebiete zu vermeiden.

Die bestehende Lärmproblematik sowie der für das Reine Wohngebiet zu gewährleistende Schutz vor Gewerbelärm setzen voraus, dass das Urbane Gebiet vorwiegend eine horizontale Nutzungsmischung erhält. Eine vertikale, also geschossweise Nutzungsmischung wird hierdurch jedoch nicht ausgeschlossen. Sie ist in Form der Realisierung der als ausnahmsweise aufgeführten Nutzungen weiterhin möglich, sofern Wohn- und Arbeitsverhältnisse des Urbanen Gebiets selbst oder Wohnverhältnisse angrenzender Baugebiete hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Urbanen Gebiets findet somit eine Binnendifferenzierung in die Teilgebiete MU 1 bis MU 7 statt. Die Teilgebiete unterscheiden sich gemäß der erläuterten Verkehrslärmproblematik und des Schutzes angrenzender Gebiete hinsichtlich der allgemein zulässigen Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung. In diesem Zusammenhang werden auch die Anforderungen an den passiven Schallschutz, in Abhängigkeit von den Nutzungsschwerpunkten und dem Lärmeintrag, gebietsweise festgesetzt.

- Zulässige Nutzungen in den Teilgebieten MU 1 (Bodenspeicher), MU 1 (Silospeicher Nord), MU 2 und MU 3:
 Die zulässigen Nutzungen in den genannten Teilgebieten umfassen alle Nutzungen, die wegen ihrer überwiegenden Nutzung am Tag weniger schutzbedürftig sind als das Wohnen. Demgemäß sind in diesen Teilgebieten Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800m², Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorgesehen. Unter der Zielsetzung der Realisierung eines möglichst vielfältigen gewerblichen Angebots innerhalb des Plangebiets, wurden bis auf das Wohnen keine der nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren jedoch nachgewiesen werden kann, dass für etwaig beabsichtigte Wohnnutzungen ein ausreichender Schallschutz geschaffen werden kann, ist zur Förderung eines kleinteilig gemischtgenutzten Gebiets auch das Wohnen in diesen Teilgebieten ausnahmsweise zulässig.
- Zulässige Nutzungen in den Teilgebieten MU 1 (Silospeicher Süd) und MU 4:
 Die Teilgebiete MU 1 (Silospeicher Süd) und MU 4 stellen die zentral in der Mitte des Plangebiets liegenden Teilgebiete dar. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht können durch die abschirmende Wirkung der angrenzenden Teilgebiete an diesem Standort sowohl gewerbliche- als auch Wohnnutzungen realisiert werden. Die allgemein zulässigen Nutzungen spiegeln aus diesem Grund alle der in § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen wieder, um eine möglichst vielfältige Durchmischung zu erzielen. Es sind daher Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800m², Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den Teilgebieten MU1 (Silospeicher Süd) und MU 4 vorgesehen.
- Zulässige Nutzungen in den Teilgebieten MU 5, MU 6 und MU 7:
 Der an die Waldfläche und den Glöcknerpfad angrenzende Bereich des Plangebiets weist die geringste Lärmbelastung innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebiets auf. Die hier verorteten Teilgebiete MU 5, MU 6 und MU 7 sollen vorwiegend für das Wohnen gesichert werden, weshalb Wohngebäude hier als allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt werden. Sofern keine Beeinträchtigung durch anderweitige Nutzungen für das Wohnen im Urbanen Gebiet oder das angrenzende Reine Wohngebiet zu erwarten ist, können diese in Teilen der Wohngebäude ausnahmsweise zugelassen werden. Hierunter zählen Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800m², Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Teilgebiete MU 5, MU 6 und MU 7 behalten somit trotz ausnahmsweise zulässiger Nutzungen die überwiegende Zweckbestimmung Wohnen. Die Qualitäten, die die ruhigere Lage dieser Teilgebiete für das Wohnen bereithält, werden somit zum Schutz des Wohnens gesichert.

Die Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben werden in allen Urbanen Teilgebieten auf maximal 800m² begrenzt, um hierdurch die Entstehung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu verhindern. Weiterhin wird in allen Urbanen Teilgebieten ein zentrenrelevantes Sortiment ausgeschlossen. Da sich das Plangebiet gemäß des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren 2015 nicht in einem durch den Zweckverband ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich befindet, stünde eine Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment dieser Ausweisung entgegen. Eine dezentrale Ansiedlung derartiger Einzelhandelsbetriebe könnte sich negativ auf zentrale Versorgungsbereiche auswirken, indem sie durch Kaufkraftabfluss geschwächt werden.

In allen Teilgebieten des Urbanen Gebiets werden die gemäß Gebietskategorie ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten als unzulässig erklärt. Der Ausschluss von Tankstellen begründet sich mit deren Erscheinungsbild als großtechnische Anlage, die sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebiets einfügt. Tankstellen sind somit weder mit der baulich-räumlichen Struktur der Bestandsbebauung an der Leuschnerstraße, noch mit der vorgesehenen Neubebauung entlang des Glöcknerpfads vereinbar. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt werden. Nach langjährigem Leerstand des Magazinohfs soll die Schaffung eines attraktiven Standorts für Wohnen- und Arbeiten eine Folgenutzung des Plangebiets sichern. Maßgeblich ist neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Gebietscharakter, der durch eine mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten qualitativ abgewertet werden würden.

9.1.2 Sondergebiet Parkhaus (SO-P)

Die geplante ausschließliche Nutzung eines Teilbereichs des Plangebiets zum Zwecke eines Parkhauses weicht von der Baugebietssystematik der §§ 2 bis 20 BauNVO ab und erfordert daher die Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO. Vor dem Hintergrund des Erhalts und der Nutzungsintensivierung der gebietsprägenden Bausubstanz soll das festgesetzte Sondergebiet Parkhaus (SO-P) den zusätzlich entstehenden Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen. Durch den Bau eines Parkhauses wird eine geschossweise Ballung der Stellplätze ermöglicht, während eine ebenerdige Organisation des Stellplatzbedarfs einen enormen Flächenverbrauch zur Folge hätte. Im Sinne der Innenentwicklung gewährleistet die Festsetzung des Sondergebiets Parkhaus (SO-P) einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Der Baukörper des Sondergebiets Parkhaus (SO-P) erfüllt darüber hinaus eine wichtige Funktion hinsichtlich des Schallschutzes im Plangebiet. Er ist gemäß des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung sowie der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen herzustellen, um eine schallabschirmende Wirkung gegenüber den östlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrassen zu erzielen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, soll sich die Bebauungsstruktur an dem bestehenden, denkmalgeschützten Baubestand orientieren. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund vorwiegend durch die Grundflächenzahl oder die zulässigen Grundfläche, durch die Höhe der baulichen Anlage und durch die Geschossflächenzahl bestimmt.

Für die städtebauliche Gestalt des Quartiers ist zudem eine überwiegend nicht ebenerdig erfolgende Organisation von Stellplatzflächen maßgeblich, sodass Festsetzungen zu Tiefgaragen Bestandteil des Maßes der baulichen Nutzung sind.

9.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

In den Teilgebieten des Urbanen Gebiets wurden entweder eine Grundflächenzahl oder im Bereich der denkmalgeschützten Hochbauten eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die sich an dem Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche der bestehenden Baukörper bzw. an der vorhandenen städtebaulichen Körnung (Dichte) orientiert. Im Hinblick auf den Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes sind im Bereich des Gebäudebestands keine Erweiterungspotenziale vorgesehen. Die Ausnutzung erreicht in keinem Fall die nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze für Urbane Gebiete.

Zur Erzielung eines städtebaulich einheitlichen Gesamtbilds, orientiert sich die Grundflächenzahl der Neubauvorhaben an der Bestandsbebauung. Die Grundflächenzahl der Teilgebiete MU 4, MU 5, MU 6 sowie MU 7 wurde daher auf einen Wert von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl des Teilgebiets MU 3 orientiert sich ebenfalls am Bestand, lässt auf Grundlage der aus städtebaulichen Gründen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche jedoch keine höhere Grundstücksausnutzung als eine GRZ von 0,5 zu. Im Teilgebiet MU 1 besteht zur Sicherung der Bestandskubatur der gebietsprägenden Silos sowie des Bodenspeichers, in Kombination mit der Festsetzung einer Baulinie, eine Grundfläche von 800m². Im Teilgebiet MU 2 (Heeresbäckerei) wurde ebenfalls das Ziel verfolgt, den denkmalgeschützten Bestand mit einer Grundflächenzahl von 0,5 zu sichern.

Angesichts der vergleichsweise geringen Grundfläche, die im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1 bis MU 7, von baulichen Anlagen überdeckt wird, kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl beziehungsweise Grundfläche zugelassen werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl in einem Umfang gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht zu erwarten. Eine Überschreitung kann durch Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen an den Gebäuden sowie durch unterirdische bauliche Anlagen und Kellergeschosse erfolgen.

Die Grundflächenzahl von 0,7 im Sondergebiet Parkhaus (SO-P) gewährleistet eine stärkere Überbauung der Grundstücksfläche im Vergleich zum angrenzenden Urbanen Gebiet. Unter Verweis auf das Kapitel 9.11 „Schallschutzmaßnahmen“ muss der Baukörper des Sondergebiets Parkhaus (SO-P) die vorhandene Grundstücksfläche stärker ausnutzen, um einen baulichen Schallschutz für das Plangebiet abbilden zu können. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets kann auch im Sondergebiet Parkhaus (SO-P) eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis maximal 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.

9.2.2 Geschossflächenzahl

Im Urbanen Gebiet erfolgt die Festsetzung der Geschossflächenzahl beziehungsweise der Geschossfläche bestandsorientiert. Zum Süden des Plangebiets nimmt angesichts einer niedrigeren Geschossigkeit, die aus der Anpassung an die kleinteiligere Bebauungsstruktur des angrenzenden Reinen Wohngebiets resultiert, die Geschossflächenzahl ab. Für das Teilgebiet MU 1 wurde angelehnt an die Bestandsbebauung eine Geschossfläche von 4.000m² und für das Teilgebiet MU 2 eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Die genannten Teilgebiete stellen die baulich verdichteten Bereiche des Plangebiets dar, die durch ihre Lage an der Leuschnerstraße das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebiets nach außen hin prägen. In den Teilgebieten MU 4 bis MU 7 sind angesichts einer angestrebten geringeren Bebauungsdichte demgegenüber geringere Geschossflächenzahlen von 1,6, 2,0 beziehungsweise 2,4 festgesetzt. Die vorgenannten Werte liegen ebenfalls jeweils unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Urbane Gebiete.

Im Sondergebiet Parkhaus (SO-P) sowie im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 3, werden mit festgesetzten Geschossflächenzahlen von 2,8 beziehungsweise 2,5 höhere Grundstücksausnutzungen ermöglicht, die auf die Funktion der Baukörper als Schallschutz für das Urbane Gebiet hinsichtlich des Güterverkehrslärms zurückzuführen sind.

Da durch Kellergeschosse keine erhebliche Nutzungsintensivierung zu erwarten ist, dürfen diese bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl beziehungsweise der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

9.2.3 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe/Firsthöhe), Anzahl Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dienen auf der einen Seite der Sicherung der Gebäudekubatur der gebietsprägenden Bestandsbebauung. Auf der anderen Seite soll hierdurch eine

Mindesthöhe der Bebauung im Osten des Plangebiets, also eine den Güterverkehrslärm abschirmende Bebauung, gesichert werden.

Innerhalb des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 1, wird durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 201,00m bis 202,00m über Normalhöhennull (NHN) und einer Firsthöhe von 208,00m bis 209,00 über Normalhöhennull (NHN) die Höhenentwicklung der Einzeldenkmale Bodenspeicher sowie Silospeicher Nord und Süd geschützt. Im Zusammenhang damit wird die Gestaltung der Dachlandschaft auf der Grundlage von § 91 HBO vorgegeben (Satteldach, 45° Dachneigung, siehe Kapitel 9.14.2). Bei einem eventuellen Verlust der Bestandsbebauung kann hierdurch das durch die großmaßstäbliche Bebauung der Speichergebäude geprägte Ortsbild erhalten werden. Gleichwohl sind angesichts einer Sanierung und eines an neue Nutzungen angepassten Umbaus der Gebäude im Teilgebiet MU 1 Überschreitungen der Trauf- und Firsthöhen durch untergeordnete Bauteile möglich. Zusätzlich zum Erhalt der Einzeldenkmale stellt die Sicherung einer Folgenutzung ein wesentliches Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplans dar, sodass etwaige Abweichungen von der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe gewährt werden können.

Im Teilgebiet MU 3 des Urbanen Gebiets sowie im Sondergebiet Parkhaus (SO-P) ist die Höhe der baulichen Anlagen als Mindestmaß der Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt. Durch die Sicherung einer Mindesthöhe wird eine lärmabschirmende Wirkung der dortigen Baukörper gewährleistet. Die festgesetzten Mindestmaße der Oberkante wurde im Rahmen des durchgeführten Schallschutzgutachtens als Berechnungsgrundlage verwendet und müssen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse daher zwingend über die gesamte Gebäudelänge eingehalten werden. Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 3, und im Sondergebiet Parkhaus (SO-P) stellt die vor den Gebäuden liegende Erschließungsfläche (Planstraße A) dar.

In allen anderen Baugebiets-Teilflächen (MU 2 sowie MU 4 bis MU 7) wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption und im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Dichte begrenzt.

Tiefgaragen

Um die städtebauliche Gestalt des Plangebiets nicht durch eine Vielzahl oberirdisch abgestellter Kraftfahrzeuge zu beeinträchtigen, soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die Entstehung von Tiefgaragen gefördert werden. Während der Stellplatznachweis für die durch den Bestand geprägten Teilgebiete MU 1, MU 2 und MU 3 des Urbanen Gebiets überwiegend im Sondergebiet Parkhaus erfolgen wird, sollen Stellplatzflächen in den „Neubau-Teilgebieten“ MU 4 bis MU 7 vorwiegend unterirdisch geschaffen werden. Gemäß § 21a BauNVO dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Vollgeschosse in den Teilgebieten MU 4 bis MU 7 die Geschosse von Tiefgaragen daher unberücksichtigt bleiben. Der Entstehung von Tiefgaragen wird hierdurch ein gewisser Spielraum eingeräumt.

9.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Plangebiets vorwiegend durch Baugrenzen definiert. In denjenigen Bereichen, in denen die Bestandskubatur aufgrund ihrer denkmalpflegerischen Bedeutung gesichert werden soll, kommen auch Baulinien zum Einsatz. Die markanten Einzelgebäude des Magazinofs, bestehend aus Bodenspeicher, Silospeicher Nord und Süd erhalten somit bestandsumrandend eine Baulinie, die sich an der Außenkante der aufsteigenden Hauptbaukörper orientiert. Die den Gebäuden vorgelagerten Rampenanlagen liegen somit außerhalb der überbaubaren Fläche und werden über den Bestandsschutz hinaus nicht gesichert. In Verbindung mit der für das Teilgebiet MU 1 festgesetzten Grundfläche wird gewährleistet, dass nach einem

eventuellen Verlust der Bestandsbebauung diese in ihrer ursprünglichen Kubatur wiederhergestellt werden kann. Der Silospeicher Süd erhält zusätzlich zur Sicherung der Bestandskubatur an der Nordseite ein durch eine Baugrenze erweitertes Baufenster. Es wird hierdurch eine Verlängerung des Baukörpers ermöglicht, die im Sinne eines urbanen Stadtbilds zu einer stärkeren Straßenraumbildung entlang der Planstraße A beitragen soll.

Mit Hilfe von Baulinien wird auch die Bauflucht, an welcher sich der giebelseitig zur Leuschnerstraße hin ausgerichtete Bodenspeicher, der Silospeicher Nord sowie die Heeresbäckerei orientieren, aufgegriffen. Zur Einhaltung eines einheitlichen Gestaltungsbilds soll sich der Neubau des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 3, ebenfalls an dieser Bauflucht orientieren, sodass auch hier eine Baulinie in gleichem Abstand zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

Im übrigen Urbanen Gebiet, den Teilgebieten MU 4 bis MU 7, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Ausgehend von der vorhandenen Erschließungsstruktur ergeben sich hierdurch einzelne Baufenster, die eine aufgelockerte Bebauung, angepasst an die Bestandsbebauung, sicherstellen. Die Lage der Baufenster orientiert sich an den Erschließungsflächen, um in Kombination mit der festgesetzten Geschossigkeit urbane Straßenräume innerhalb des Plangebiets auszubilden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Teilgebiets MU 3 sowie des Sondergebiets Parkhaus (SO-P) umfassen einen Großteil der Grundstücksflächen, um in Hinblick auf die schallschützende Wirkung der dort entstehenden Baukörper eine ausreichend große Barriere für die Schallausbreitung sichern zu können.

Infolge der Sanierung und Modernisierung der Bestandsgebäude wird ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen, etwa durch Vordächer, Laderampen, Eingangsbereiche (Windfang), Treppen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen, Erker und Rettungswege sowie durch bauliche Anlagen und Kellergeschosse i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 Hessische Bauordnung (HBO), zugelassen. Ebenso ist ein Vor- und Zurücktreten der genannten Gebäudeteile für Neubauten zulässig.

Zur Gewährleistung einer flexiblen Bebauung und Nutzung können Nebenanlagen allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Sofern sich Festsetzungen von zu erhaltenden Bäumen und der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen überlagern, ist der Erhalt der jeweiligen Bäume sicherzustellen. Die Überlagerung dient in diesen Bereichen dazu die größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Überbaubarkeit zu gewähren, jedoch nur soweit wie andere, überlagernde Festsetzungen dies zulassen.

9.3.1 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Aufgrund der großdimensionierten Speichergebäude des Magazinhofs bestehen innerhalb des Plangebiets gute Voraussetzungen dafür, im Rahmen einer Nachverdichtung einen urbanen Stadtraum entstehen zu lassen. Die Höhe der Bestandsbebauung wurde zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse in den Teilgebieten MU 4 bis MU 7 des Urbanen Gebiets als Orientierungsmaß aufgegriffen und nimmt zum Süden des Plangebiets hin ab. Insbesondere in denjenigen Bereichen, in denen Flächen mit Bestandsbebauung und Flächen für Neubauvorhaben im Plangebiet aneinandergrenzen, kann die gemäß Hessischer Bauordnung definierte Abstandsfläche von 0,4H voraussichtlich nicht eingehalten werden. Darüber hinaus werden hinsichtlich des baulichen Schallschutzes auch die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 3, sowie des Sondergebiets Parkhaus (SO-P) überschritten.

Abweichend von den Vorgaben der Hessischen Bauordnung wird im Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ das Maß der Tiefe der Abstandsfläche mit 0,3H festgesetzt. Im Bereich der privaten Verkehrsflächen, dürfen die Abstandsflächen bis zu deren Mitte reichen.

Ein Abweichen von der Hessischen Bauordnung um 0,1H ist angesichts der Entstehung des Gebietscharakters „Urbanes Gebiet“, das zur Erfüllung seines Nutzungszwecks auch eine gewisse bauliche Dichte erfordert, als angemessen zu betrachten. Trotz geringerer Abstandsflächen und somit einer dichteren Bebauung, kann durch die Festsetzung der Baufenster dennoch eine ausreichende Belüftung und Belichtung des Plangebiets sichergestellt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

9.4 Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

Um die Freiflächen des Plangebiets von Stellplatzflächen zu entlasten und möglichst freizuhalten, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anlage von Stellplätzen und Tiefgaragen. Ein Großteil des Stellplatznachweises für das Urbane Gebiet, Teilgebiete MU 1, MU 2 und MU 3, wird im Sondergebiet Parkhaus (SO-P) erfolgen. Weiterhin ist innerhalb des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 6, eine Fläche zur Anlage von Tiefgaragen (TGa) festgesetzt, in welcher der Stellplatznachweis für die Teilgebiete MU 4 bis MU 7 erfolgen soll. Weitere Tiefgaragen können unterirdisch oder als Kellergeschosse, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, angelegt werden. Sofern Kfz-Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hergestellt werden sollen, darf dies nur in den hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit dem Zusatz „Stellplätze“ (St) geschehen.

Die Entstehung des Parkhauses wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags als Voraussetzung für die im Plangebiet entstehende Wohnnutzung gesichert. Weiterhin werden durch die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen die Voraussetzungen zur Entstehung weiterer Stellplätze geschaffen. Bei Bedarf, etwa der Entstehung von Betrieben, die einen erhöhten Besucherverkehr hervorrufen, können weitere Stellplätze auf der Grundlage des Festsetzungskatalogs hergestellt werden.

9.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Gewährleistung der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der Ver- und Entsorgung der einzelnen Baugebiete, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) festgesetzt. Die als private Verkehrsflächen gesicherten Erschließungsflächen sollen der Mobilität der Allgemeinheit dienen – sie sollen als öffentlich nutzbare Räume hergestellt werden. Insbesondere für den Fuß- und Radverkehr gewährt das Plangebiet hierdurch eine hohe Durchlässigkeit und trägt zur Entstehung kurzer Wegebeziehungen für den nichtmotorisierten Individualverkehr bei.

Im Plangebiet überwiegen die Geh-, Fahr und Leitungsrechte (GFL) 1 und 2, die auf den privaten Straßenverkehrsflächen Planstraße A und Planstraße B verlaufen. Sie stellen die Hauptschließung innerhalb des Magazinhofgeländes sicher. Da Kfz-Abstellplätze in einem dem Vorhaben entsprechenden Umfang bereits im Sondergebiet Parkhaus (SO-P), den festgesetzten Stellplatzflächen (St) sowie den Flächen für Tiefgaragen (TGa) hergestellt werden können, sind sie zur Entlastung der Freiflächen nicht innerhalb der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zulässig.

In der zentralen Achse des Plangebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung zudem ergänzend ein Gehrecht (und Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger. Das Geh- und Leitungsrecht verbindet an dieser Stelle die Planstraßen A und B.

Weiterhin wird die Fläche südlich der Heeresbäckerei zur Ausbildung einer Platzsituation mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

9.6 Verkehrsflächen, Zufahrtsbereiche

Entlang der nördlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereichs verlaufen bereits öffentliche Straßenverkehrsflächen, über welche die Zufahrten auf das Magazinhofgelände erfolgen sollen. Die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche dient vorwiegend der Bestandssicherung. Ihre Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglicht darüber hinaus, dass ergänzende Regelungen in den zugehörigen Städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden können.

In der Südspitze des Plangebiets wird zum Zwecke der Flächensicherung zeichnerisch eine Wendeanlage für Entsorgungsfahrzeuge der Stadtreiniger festgesetzt.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen schließen gemäß gekennzeichnete Einfahrtbereiche an die Erschließungsflächen innerhalb des Magazinhofgeländes an. Kraftfahrzeuge können das Gelände somit von der Leuschnerstraße sowie über den Glöcknerpfad befahren. Die Erschließungsflächen auf dem Magazinhofgelände, namentlich Planstraße A und Planstraße B, werden als Mischverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Privatstraße“ (PrSt) gesichert, sodass diese durch private Bauträger hergestellt und unterhalten werden. Durch Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit (siehe Kapitel 9.5 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“) wird ein öffentlicher Charakter des Plangebiets dennoch aufrechterhalten und das Plangebiet auch für Dritte zugänglich gemacht.

Zur Gewährleistung der Befahrbarkeit durch Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge sind die Fahrbahnbreiten auf der Grundlage der Planzeichnung herzustellen. Weiterhin muss der Fahrbahnunterbau auf eine Gesamtlast von 26t beziehungsweise auf eine Einzelachslast von 11t ausgerichtet werden, um eine funktionierende Infrastruktur sicherzustellen.

9.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebiets kann grob in zwei Teilbereiche untergliedert werden. Hiernach erfolgt die Entwässerung des Urbanen Gebiets, Teilgebiete MU 1, MU 2 und MU 3, sowie des Sondergebiets Parkhaus (SO-P) über das bereits vorhandene Entwässerungssystem. Das hieran im Süden anschließende Baugebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU 4 bis MU 7, erhält ein vom Norden des Plangebiets separiertes Entwässerungssystem. Um hierfür einen geregelten Abfluss zu gewährleisten, ist eine Regenrückhaltung erforderlich, die in der mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage“ festgesetzten Fläche erfolgen soll. Angesichts der vorgesehenen Versiegelung innerhalb des Plangebiets handelt es sich bei der Regenrückhalteanlage um ein Becken mit einem Volumen von mindestens 70m³.

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, die Größe des Regenrückhaltebeckens zu reduzieren oder ganz auf ein Regenrückhaltebecken zu verzichten, sofern anderweitig eine Regenrückhaltung nachgewiesen werden kann. Hierfür ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Abstimmung mit KASSELWASSER erforderlich. Wenn ein hydraulischer Nachweis ergibt, dass die Regenrückhaltung anderweitig erfolgen kann, darf der Umfang des Regenrückhaltebeckens reduziert beziehungsweise auf das Regenrückhaltebecken verzichtet werden. Um für den Fall, dass eine Nutzung der Fläche zu Zwecken der Abwasserbeseitigung nicht mehr erforderlich ist, eine Folgenutzung der Fläche zu sichern, wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BauGB gewährt, dass diese in ein Urbanes Gebiet, Teilgebiet MU 7, übergehen kann.

9.8 Private Grünflächen

9.8.1 Spielplatz

Die Festsetzung der Freifläche südlich des Urbanen Gebiets ,Teilgebiet MU 4, als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ erfolgt gemäß des städtebaulichen Konzepts an zentraler Stelle im Quartier. Um Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Lage des Spielplatzes zu gewähren, kann die Fläche ausnahmsweise auch innerhalb des Teilgebiets MU 6 des Urbanen Gebiets nachgewiesen werden, da die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Teilgebiets MU 6 unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestands ebenso für die Anlage einer Spielplatzfläche geeignet sind. Für die derzeit festgesetzte private Grünfläche entfällt hierdurch die Zweckbestimmung „Spielplatz“. Sie wird durch die Zweckbestimmung „Parkanlage“ ersetzt.

9.8.2 Verkehrsbegleitgrün

Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ soll ein schmaler Abstandstreifen zur angrenzenden Waldfläche hergestellt werden.

9.8.3 Kleingartenanlage

Der Fortbestand der in der Südspitze des Plangebiets befindlichen Kleingartenanlage wird durch die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ gesichert.

9.9 Grünfestsetzungen

Aus ökologischen und grüngestalterischen Gründen trifft der Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Grünstrukturen. Zur Minimierung der Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Kleinklima und zur Förderung des Arten- und Biotopschutz sollen schutzwürdige Grünstrukturen erhalten sowie neue geschaffen werden. Gleichzeitig gilt es, den durch Vegetationsstrukturen geprägten Charakter des Magazin Hof als besondere Qualität des Plangebiets zu sichern.

9.9.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume

Das Plangebiet weist eine Reihe schutzwürdiger Bäume auf, die durch Festsetzungen zum Erhalt der jeweiligen Bäume gesichert werden sollen. Es handelt sich bei dem erhaltenswerten Baumbestand um ältere Bäume, die das Landschaftsbild des Plangebiets aufgrund ihrer Größe maßgeblich prägen und zur Biodiversität im Plangebiet beitragen. Baumarten, Stammumfang und Kronendurchmesser können der Karte „Baumbestandserfassung“ im Anhang entnommen werden.

Der Verlust von Bäumen, die aufgrund der Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen nicht erhalten werden können, soll durch Baumpflanzungen an anderen Standorten im Plangebiet ausgeglichen werden. Die anzupflanzenden Bäume sind als Einzelbäume in der Planzeichnung gekennzeichnet. Sie dienen neben ihrer ökologischen Funktion stadtgestalterischen Aspekten, indem sie begleitend zu den Erschließungsflächen angepflanzt werden sollen. Die entstehenden Alleen führen zwischen den Bestandsbaukörpern entlang und reichen bis in die südlichen, für Neubauvorhaben vorgesehenen Bereiche des Plangebiets.

Zusätzlich werden für die einzelnen Baugebiete Festsetzungen zur Anzahl der anzupflanzenden Bäume getroffen, ohne dass diese in der Planzeichnung verortet sind. Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1,

MU 2 und MU 4, dienen diese ebenfalls der Ausbildung einer Allee. In den genannten Gebieten sind straßenbegleitend auch Stellplatzflächen festgesetzt, bei denen die Lage einzelner Stellplätze der Gestaltungsfreiheit der Bauherren unterliegen soll. Gleichwohl sehen die Festsetzungen zu den anzupflanzenden Bäumen vor, dass die Stellplatzflächen durch Bäume gegliedert werden. Um eine hohe Anzahl an Bäumen in den Stellplatzflächen sicherzustellen, werden an dieser Stelle die Vorgaben zu Anpflanzungen in der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ersetzt.

Für die im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1, MU 2 und MU 4, anzupflanzenden Bäume ist aufgrund der Nähe zur Bestandsbebauung und der angrenzenden Erschließungsflächen auf die kleineren Baumarten der Pflanzliste zurückzugreifen. Für alle Baugebiete gilt allgemein, dass die anzupflanzenden Baumarten hinsichtlich ihrer Standortanforderungen mit dem Pflanzstandort vereinbar sein und ein ausreichendes Lichtraumprofil, insbesondere für die Durchfahrt von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen, gewährleisten müssen. Die Durchfahrtshöhe muss daher bei mindestens 4,0m liegen. Zur Erhöhung der Biodiversität und zur Erzielung eines vielfältigen Erscheinungsbilds sind zudem gemischte Baumpflanzungen beziehungsweise Baumreihen gemäß Pflanzliste herzustellen.

Sowohl die zu erhaltenden als auch die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten oder, im Falle eines Abgangs, gleichwertig zu ersetzen.

9.9.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Zuge der Nutzungsintensivierung des Plangebiets, werden Gehölzstrukturen insbesondere am östlichen Rand des Plangebiets verloren gehen. Aus Sicht des Artenschutzes ist hierdurch eine Gefährdung von Brutvögeln gegeben, denen die bestehenden Gehölzstrukturen als Brutstätten dienen. Da Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung des Plangebiets nur in einem geringen Umfang zur Verfügung stehen und somit nicht alle Reviere verlagert werden können, müssen für Gebüschbrüter Ausweichmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets geschaffen werden. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen zum Nachpflanzen von Heckenstrukturen, die sich auf insgesamt drei Flächen im Plangebiet verteilen. Die festgesetzten Maßnahmen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze bzw. Gebäude folgenden Brutsaison wirksam sein. Angelehnt an die bisherigen Standorte der Gehölzstrukturen, werden die Flächen PFL 1, PFL 2 und PFL 3 östlich der Baugebiete ausgewiesen.

Gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Heckenstrukturen in einem Umfang von insgesamt 500m² nachzupflanzen. Es sind die in der Pflanzliste des Bebauungsplans aufgeführten Sträucher, angepasst an die im Plangebiet vorkommenden Arten wie Heckenbraunelle, Grasmückenarten, Rotkehlchen und Zaunkönig, zu verwenden und zum Schutz der Gebüschbrüter dauerhaft zu erhalten.

9.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beinhalten eine dauerhafte Sicherung der Funktion der Waldfläche. Darüber hinaus dienen sie dem Ausgleich der für geschützte Fledermäuse und Vögel verloren gehenden Nistmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets und somit der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG.

9.10.1 Waldfläche

Der Erhalt der im Süden des Plangebiets befindlichen Waldfläche stellt eine wichtige Zielsetzung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ dar. Hierbei wird den inhaltlichen Vorgaben, die der Landschaftsplan 2007 des Zweckverbands Raum bezüglich der Fläche formuliert, gefolgt. Als „Schutz- und Entwicklungsfläche im Siedlungsbereich“ ist es für die Waldfläche demnach erforderlich, diese in Form des hainartigen Gehölzbestands als klimatischen Ausgleichsraum, faunistischen Lebensraum sowie als extensiv nutzbaren Freiraum zu sichern. Ihre Funktion wird mit der Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ planungsrechtlich gesichert.

Der Fortbestand der durch die Waldfläche verlaufenden Gleisanlagen stellt keinen Widerspruch zur Funktion der Fläche als „Schutz- und Entwicklungsfläche“ dar. Vielmehr ist davon auszugehen, dass diese sich im Laufe der Jahre selbst zu relevanten Lebensräumen für Flora und Fauna entwickelt haben dürften.

9.10.2 Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate

Da durch das Vorhaben gemäß Kapitel 7.8 „Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz“ eine Beeinträchtigung der Tiergruppen Fledermäuse und Avifauna zu erwarten ist, wurden Festsetzungen zur Sicherung des Plangebiets als Lebensraum für die genannten Tiergruppen getroffen. Die Festsetzungen beinhalten das Anbringen von Nistkästen beziehungsweise Niststeinen für Fledermäuse sowie das Anbringen von Nistkästen für spezifische Vogelarten. Sie basieren auf den Untersuchungsergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Die durch den Fachbeitrag empfohlenen Maßnahmen und entsprechen den artenschutzrechtlichen Empfehlungen des Bundesnaturschutzgesetzes.

Um das Untersuchungsgebiet ganzheitlich als Lebensraum zu erhalten, wurden die durchzuführenden Maßnahmen gleichmäßig auf die Baugebiete verteilt. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass bauliche Veränderungen wie Abbrüche und Renovierungen (insbesondere der Dachbereiche und Außenfassaden) sowie die Entfernung von Gehölzen nicht während der Nutzungsphase durch Fledermäuse und Vögel erfolgen dürfen. Die genannten Umbauten und Abholzungen sind daher nur im Winterhalbjahr, von Oktober von Februar, und außerhalb der Brutsaison von Vögeln durchzuführen. Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG einzuhalten. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Artengruppe Fledermäuse

- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1 – MU 6, sowie im Sondergebiet Parkhaus (SO-P) sind jeweils 2 Fledermausnistkästen bzw. Fledermausniststeine an verbleibende Gehölze oder an die Gebäudestruktur anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 7, ist ein Fledermausnistkasten bzw. Fledermausstein an die Gebäudestruktur anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- In allen gekennzeichneten Gebieten dürfen der Abriss von Gebäuden, eine Renovierung v.a. der Dachbereiche sowie die Entfernung von Gehölzen nur im Winterhalbjahr, also außerhalb der Phase der Nutzung der Fledermäuse, erfolgen.

Artengruppe Vögel

- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1, sind insgesamt 18 Halbhöhlenbrüterkästen an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 2, sind insgesamt 12 Sperlingskästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 3, sind insgesamt 2 Turmfalkenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 4, sind insgesamt 4 Großmeisenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 6, sind insgesamt 8 Kleinmeisenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- In allen gekennzeichneten Gebieten dürfen der Abriss von Gebäuden, eine Renovierung der Außenfassaden sowie die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Brutsaison erfolgen.

9.11 Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebiets liegt durch die Nähe zu den östlich angrenzenden Schienenverkehrswegen sowie durch die im Norden verlaufende Leuschnerstraße eine Verkehrslärmbelastung vor. Den Konflikt, der hierdurch mit den vorgesehenen Nutzungen des Urbanen Gebiets entsteht, gilt es im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu lösen. Grundlage für die in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen bildet eine auf Basis des städtebaulichen Entwurfs in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung, KREBS+KIEFER FRITZ AG vom 22.03.2018, die gleichsam die notwendigen Schallschutzmaßnahmen formuliert.

Maßgeblich für die Nutzung des Plangebiets sind somit Schallschutzmaßnahmen, durch die erst die Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden kann. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Nutzungen des Urbanen Gebiets, Teilgebiete MU 1 – MU2, MU 4 – MU 7, erst nach Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen (SCH-M) 1 – 4 zulässig sind. Die Schallschutzmaßnahmen (SCH-M) 1 – 4 umfassen vorwiegend diejenigen Schallschutzmaßnahmen, die als aktiver Schallschutz die Schallausbreitung an der Lärmquelle reduzieren sollen. Sie schirmen das Plangebiet somit von der Lärmquelle ab und reduzieren von vornherein die Lärmbelastung innerhalb des Plangebiets.

Erforderlich ist demnach eine beidseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand (SCH-M 1), die baulich gemäß der Festsetzung ausgeführt werden muss. Um eine ganzheitliche Abschirmwirkung ausbilden zu können, muss die Lärmschutzwand direkt an den Baukörper des Sondergebiets Parkhaus (SO-P) anschließen. Von dort aus verläuft sie in einer Länge von 101m und mit einer Höhe von 5m in südliche Richtung. Der genaue Standort der Lärmschutzwand ist der in der Planzeichnung gekennzeichneten Schallschutzmaßnahme (SCH-M) 1 zu entnehmen.

Die Schallschutzmaßnahme (SCH-M) 2 dient ebenfalls der Herstellung einer beidseitig hochabsorbierenden Lärmschutzwand, die die Baukörper des Sondergebiets Parkhaus (SO-P) und des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 3, verbinden soll. Analog zur Schallschutzmaßnahme (SCH-M) 1 wird eine ganzheitliche Abschirmwirkung erst erzielt, wenn die Lärmschutzwand direkt an die Baukörper der genannten Gebiete anschließt. Die Länge der Schallschutzwand resultiert aus der Stellung der Baukörper. Sie ist ebenso wie Schallschutzmaßnahme (SCH-M) 1 mit einer Höhe von 5m herzustellen.

Die Schallschutzmaßnahme (SCH-M) 3 regelt zum einen die Kubatur des Baukörpers des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 3, sodass dieser eine ausreichend große lärmabschirmende Wirkung erzielen kann. Die Festsetzungen wurden auf Basis des städtebaulichen Entwurfs getroffen, der zur Ermittlung

der Schallausbreitung in der schalltechnischen Untersuchung diene. Demnach hat der Baukörper des Teilgebiets MU3 eine Länge von mind. 57m und eine Höhe von mind. 15m sowie eine weitgehend geschlossene Fassade aufzuweisen. Zum anderen werden durch die Schallschutzmaßnahme (SCH-M) 3 Festsetzungen zu baulichen Vorkehrungen an den Außenbauteilen des Baukörpers getroffen, sodass für die im Teilgebiet MU 3 zulässigen Nutzungen gesunde Verhältnisse gesichert werden können. Da gemäß Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausnahmsweise auch Wohnnutzungen im Teilgebiet MU 3 zugelassen werden können, werden die für schutzbedürftige Räume von Wohnungen resultierenden Bau-Schalldämm-Maße ebenso aufgeführt. Allgemein wird zudem festgesetzt, dass die schutzbedürftigen Räume des Teilgebiets MU 3 an derjenigen Fassade zu organisieren sind, die von der Lärmquelle abgewandt sind.

Zum Zweck der Lärmabschirmung wird die Kubatur des Baukörpers des Sondergebiets Parkhaus ebenfalls durch eine Lärmschutzmaßnahme bestimmt. Gemäß Schallschutzmaßnahme (SCH-M) 4 ist eine Länge von mind. 86m und eine Höhe von mind. 9,1m erforderlich. Weiterhin muss die Fassade weitgehend geschlossen ausgebildet werden.

Die Schallschutzmaßnahme (SCH-M) 5 dient im Gegensatz zu den vorausgegangenen Schallschutzmaßnahmen rein dem passiven Schallschutz. Hiervon sind sämtliche Teilgebiete des Urbanen Gebiets, mit Ausnahme des Teilgebiets MU 3, für welches die Schallschutzmaßnahme (SCH-M) 3 bereits passive Schallschutzmaßnahmen festsetzt, betroffen. Die passiven Schallschutzmaßnahmen basieren auf den Vorgaben der DIN 1409-1 „Schallschutz im Hochbau“ und gewährleisten durch die bauliche Qualität der Außenbauteile beziehungsweise durch bauliche Vorkehrungen an den Außenbauteilen, dass schutzbedürftige Räume ein ausreichend hohes Bau-Schalldämm-Maß erhalten.

Allgemein gelten im Urbanen Gebiet folgende resultierende Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile, insb. von Außenwänden, Fenstern, Türen, Rollladenkästen, Lüftern und sonstigen Einrichtungen:

- erf. $R'_{w,ges}$, Nacht des Außenbauteils für Wohnungen: 35 ... 48 dB
- erf. $R'_{w,ges}$, Tag des Außenbauteils für Büroräume u. ä. Nutzungen: 30 ... 36 dB

Um Bauherren nicht über das erforderliche Maß hinaus einzuschränken, können Ausnahmen von den festgesetzten Schallschutz (SCH-M) 5 zugelassen werden. Diese Ausnahmen gelten nur, wenn im Baugenehmigungsverfahren anderweitige Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden können. Der Nachweis ist auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung, KREBS+KIEFER FRITZ AG vom 22.03.2018, zu erbringen. Die Untersuchung kann bei der Stadt Kassel eingesehen werden.

9.12 Tabellarische Übersicht der einzelnen Baugebiete

Baugebiet	Größe	Maß der baulichen Nutzung	Überschreitung GRZ (§ 19 BauNVo)	Anzahl Vollgeschosse	Gebäudehöhe	Dachform Schallschutz Pflanzbindungen
MU 1 Bodenspeicher	1.939 m ²	GR 800 m ² GF 4.000 m ²	0,8	--	TH 201-202 m NHN FH 208-209 m NHN	Satteldach 45° SCH-M 5 --
MU 1 Silospeicher Nord	1.594 m ²	GR 800 m ² GF 4.000 m ²	0,8	--	TH 201-202 m NHN FH 208-209 m NHN	Satteldach 45° SCH-M 5 --
MU 1 Silospeicher Süd	1.985 m ²	GR 800 m ² GF 4.000 m ²	0,8	--	TH 201-202 m NHN FH 208-209 m NHN	Satteldach 45° SCH-M 5 --
MU 2 Heeresbäckerei	5.901 m ²	GRZ 0,5 GFZ 2,0	0,75	IV	--	-- SCH-M 5 --
MU 3	2.891 m ²	GRZ 0,5 GFZ 2,5	0,75	--	OK Gebäude mind. 15 m	-- SCH-M 2 + 3 PFL 1
MU 4	976 m ²	GRZ 0,6 GFZ 2,4	0,8	IV-VI		-- SCH-M5 --
MU 5	931 m ²	GRZ 0,6 GFZ 2,0	0,8	III-V		-- SCH-M5 PFL 2
MU6	4.567 m ²	GRZ 0,6 GFZ 2,0	0,8	III-IV		-- SCH-M5 --
MU7	790 m ²	GRZ 0,5 GFZ 2,0	0,8	II-III		-- SCH-M5 PFL 3
SO P	3.501 m ²	GRZ 0,6 GFZ 1,6	0,8	--	OK Gebäude mind. 9,1 m	-- SCH-M 1 +2 + 4 PFL 1 + 2

9.13 Pflanzliste

Im Zuge des Klimawandels verändert sich die Auswahl derjenigen Bäume, die für einen städtischen Standort unter den gegebenen klimatischen Bedingungen geeignet ist. Um sicherzustellen, dass die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen ihre vorgesehene Funktion tatsächlich übernehmen können, wurde durch das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel eine Pflanzliste erstellt, die die Auswahl der anzupflanzenden Gehölze beschränkt. Bei Neupflanzungen sind daher Arten der nachfolgenden Bäume und Sträucher zu wählen.

Gleichwohl kann diese Pflanzliste angesichts des sich rasant wandelnden Klimas und gegebenenfalls zukünftig auftretender Krankheiten und Schädlinge nicht abschließend sein, sodass sie bei Bedarf und unter Rücksprache mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel geändert und ergänzt werden darf.

Größere Bäume

Celtis australis
 Eucommia ulmoides
 Ginkgo biloba "Princeton Sentry"
 Liquidambar styraciflua
 Ostrya carpinifolia
 Paulownia tomentosa
 Phellodendron amurense
 Quercus frainetto
 Sophora japonica
 Tilia tomentosa
 Toona sinensis
 Ulmus "Columnella"
 Ulmus „New Horizon“
 Ulmus "Sapporo Autumn Gold"
 Zelkova serrata

Kleinere Bäume

Acer campestre
 Alnus spaethii
 Amelanchier arborea
 Cercis siliquastrum
 Fraxinus ornus
 Koelreuteria paniculata
 Maackia amurensis
 Magnolia kobus
 Parrotia persica
 Quercus hispanica "Wageningen"
 Quercus ilex
 Robinia "Casque Rouge"
 Tetradium hupehensis
 Tilia henryana
 Tilia mongolica

Sträucher

Aronia melanocarpa
 Cornus mas
 Crataegus monogyna
 Elaeagnus x ebbingei
 Hedera helix „Arborescens“
 Ilex aquifolium
 Ligustrum ovalifolium
 Lonicera xylosteum
 Mahonia aquifolium
 Ribes alpinum
 Ribes aureum
 Ribes sanguineum
 Ribes uva-crispa
 Rosa glauca
 Rosa multiflora
 Rubus idaeus
 Sambucus nigra
 Salix caprea
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus

9.14 Kennzeichnungen

9.14.1 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Mit Hilfe der Kennzeichnung der Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden Bauherren auf die in diesem Teilbereich des Plangebiets bestehende Bodenverunreinigung hingewiesen. Die Bodenverunreinigung konnte im Rahmen einer Schadstoffuntersuchung des Bodenmaterials ermittelt werden. Sie befindet sich zwischen den Silospeichern Nord und Süd, dem ehemaligen Standort einer Betriebstankstelle, auf einer Fläche von 10m x 3m. Trotz Bezug der Kennzeichnung zum § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, handelt es sich bei der vorgefundenen Verunreinigung um keine erhebliche Belastung des Bodens. Die Bodenproben, ermittelt in einem Teufenbereich zwischen 2,0m und 4,50m unter GOK, zeigten mit maximalen Schadstoffgehalten von

- 510 mk/kg MKW (GP 5/4),
- 0,17 mg/kg BTEX (MP 5) und
- 1,159 mg/kg PAK (GP 5/4)

ein sehr niedriges Schadstoffkonzentrationsniveau. Weiterhin ergab die Untersuchung, dass sich im selben Bereich ein unterirdischer Tank befinden könnte, in welchem Benzin gespeichert wurde.²⁰



Abbildung 9: Darstellung des empfohlenen Bodenaustauschbereichs²¹

Im Sinne einer Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, darf aus der Nutzung des Bodens keine Gefahr für ihre Nutzer entstehen.

Innerhalb der betroffenen Fläche sollte daher eine Bodensanierung durch Bodenaustausch bis zu einer Endteufe von ca. 4m durchgeführt werden. Gleichzeitig sollte durch Baggersuchschürfe der Standort

²⁰ vgl. Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH: Orientierende Erkundung zum Altstandort Magazin Hof in der Leuschnerstraße 79, 34134 Kassel. Hann. Münden 2017.

²¹ vgl. ebd.

des gegebenenfalls vorhandenen Tanks lokalisiert werden. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Umsetzung sollte die Maßnahme unter gutachterlicher Begleitung geplant und durchgeführt sowie der entstehende Bodenaushub gemäß Abfallrecht entsorgt werden. Es ist eine Abstimmung der Maßnahmen mit der Oberen Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Kassel erforderlich. Aufgrund der geringen Größe der verunreinigten Fläche ist die Bodensanierung als technisch machbar und wirtschaftlich vertretbar einzustufen.

9.15 Örtliche Bauvorschriften

Zusätzlich zu den allgemeinen städtebaulichen Festsetzungen, werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung (HBO) örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung als Festsetzungen aufgenommen. Sie dienen der Herstellung eines einheitlichen Stadtbilds, jedoch ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauherren zu stark einzuschränken. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich daher nur auf die Begrünung von Dachflächen sowie die Oberflächenbefestigung.

9.15.1 Dachbegrünung

Sowohl aus stadtgestalterischen Aspekten als auch aufgrund ihrer positiven klimatischen Auswirkungen, ist in den Teilgebieten MU 4 bis MU 7 des Urbanen Gebiets eine Dachbegrünung auf den entsprechend ihrer Neigung geeigneten Dachflächen unter Verwendung einer standortgerechten Vegetation zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Dachbegrünung darf für technische Aufbauten um bis zu 20% und für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 40% reduziert werden.

9.15.2 Dachgestaltung

Damit die ortsbildprägende und denkmalgeschützte Bestandsbebauung des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 1, im Falle eines Abbruchs in ihrer ursprünglichen Kubatur wiederhergestellt werden kann, wird die Ausgestaltung der bisherigen Dächer als örtliche Bauvorschrift übernommen. Demnach sind im Teilgebiet MU 1 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig.

9.15.3 Oberflächenbefestigung

Um eine einheitliche Gestaltung der Freiflächen des Plangebiets als Qualität des Plangebiets zu sichern, sind die Oberflächen der neu herzustellenden privaten Straßenverkehrsflächen mit einheitliche Farbgebung zu gestalten. Die Verwendung eines hellen Oberflächenbelags führt auch zu einer verminderten Wärmeabstrahlung im Bodenbereich.

Weiterhin sind neu anzulegende Stellplatzflächen, angepasst an die privaten Straßenverkehrsflächen, ebenfalls in einer hellen Farbgebung herzustellen. Zur Reduzierung der Versiegelungswirkung ist ein versickerungsfähiges Material für die Stellplatzflächen zu verwenden.

9.16 Nachrichtliche Übernahme

9.16.1 Denkmalschutz

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellten Einzelkulturdenkmale im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) werden nachrichtlich aus dem Auszug der Denkmaltopographie der Stadt Kassel IV, Entwurfsstand 14.06.2016, übernommen:

Der Magazinhof ist mit den Teilen Gebäude I, II, III, V, VI und Pförtnerhaus einschließlich Grünanlagen als Sachgesamtheit gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, 211 ff., FFN 76-17) geschützt, da an seinem Erhalt aus architektur-, militär- und lokalgeschichtlichen Gründen, zudem wegen der ungewöhnlichen Wandpropaganda von Silo II auch aus künstlerischen bzw. kunsthistorischen Gründen, ein öffentliches Interesse besteht.

Die gekennzeichneten Einzelkulturdenkmale sind unter Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu erhalten und denkmalpflegerisch zu sichern.

9.17 Hinweise

Über die durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus sind zusätzlich die nachfolgenden Hinweise in Bezug auf innerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Kampfmittel, hinsichtlich des Schutzes von Bäumen sowie hinsichtlich der Herstellung von Stellplätzen zu beachten.

9.17.1 Kampfmittel

Auf dem ursprünglich militärisch genutzten Magazinhofgelände ist grundsätzlich von einer potenziellen Kampfmittelbelastung auszugehen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans konnten mehrere Bombentrichter infolge von Luftangriffen ermittelt werden. Es ist daher mit Bombenblindgängern zu rechnen, die unter Umständen mit Langzeitzündern versehen waren. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass im Bereich des Löschteichs Kampfmittel entsorgt wurden.²²

Es besteht weiterhin Erkundungsbedarf, der im Vorfeld baulicher Maßnahmen erfolgen muss. Hierfür ist die Konsultation des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hessen oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung erforderlich. Diese muss über die Zulassung nach § 7 SprengG und entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen.

9.17.2 Bäume

Unter Verweis auf Kapitel 4.9 „Sonstige Satzungen und Rechtsverhältnisse“ wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

9.17.3 Stellplätze

Unter Verweis auf Kapitel 4.9 „Sonstige Satzungen und Rechtsverhältnisse“ wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Sie gilt, soweit keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

²² vgl. Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH: Kampfmittelvorerkundung. Auswertungsprotokoll. Beweissicherung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung. Estenfeld 2018.

10. Städtebaulicher Vertrag – Kosten und Kostenträgerschaft

Die Kosten des Planungsverfahrens trägt der Grundstückseigentümer auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrags, der zwischen Grundstückseigentümer und Stadt geschlossen werden soll. Er übernimmt ebenfalls die Herstellung der privaten Erschließungsflächen und Grünflächen im Plangebiet. Zu diesem Zweck sind entsprechende Bürgschaftsregelungen vorgesehen.

Darüber hinaus sollen in den Vertrag neben Regelungen zum Erhalt der denkmalgeschützten Sachgesamtheit (Gebäude und Freiflächen) auch Vorgaben zur zeitlichen Umsetzung aufgenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Realisierung der für den Lärmschutz erforderlichen Bebauung im Osten und die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen.

11. Städtebauliche Werte

Fläche Plangebiet gesamt	53.017 m²
davon:	
Urbanes Gebiet	ca. 21.574 m ²
Sondergebiet Parkhaus	ca. 3.501 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 8.103 m ²
private Straßenverkehrsfläche	ca. 4.387 m ²
Fläche für Regenrückhaltung und Versorgungsanlagen	ca. 138 m ²
private Grünfläche	ca. 852 m ²
Flächen mit Pflanzfestsetzungen (tlw. MU, tlw. SO-P)	ca. 1.777 m ²
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wald)	ca. 9.355 m ²
Flächen für Bahnanlagen	ca. 5.107 m ²

bearbeitet:

WOHNSTADT

Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-
Gesellschaft Hessen mbH
Fachbereich Städtebau Nord

Kassel, _____

gez. Ulrich Türk

(Abteilungsleitung)

aufgestellt:

Stadt Kassel

Stadtplanung, Bauaufsicht und
Denkmalschutz

Kassel, _____

gez. Mohr

(Amtsleitung)

12. Anhang



Baumbestandserfassung

Projekt-Nr.	Index	Plan-Nr.	Maßstab
		002	1:1000
Datum gez.	Bauvorhaben		
13.06.2017	Magazinhof Kassel		
Datum gepr.			
Gezeichnet	Zeichnung		
WL	Baumerfassung_MGZ_UTM_02.vwx		
Geprüft	Auftraggeber		
	Beethoven Development GmbH		

Kontrollen

Baumbestand Magazinhof 03/2017

WA-Nr.	WA-Name	Baum-Nr.	Baumart	Botanisch	Geschützt	Sichtkontrolle erledigt	... erledigt am	... erledigt von	zuständige Firma	Stand	Höhe (m):	Krone (m):	Stamm U (cm)	Stamm d (cm):	Termin	Status
13	Magazinhof	1	Birne	Pyrus	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	109,935	35	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	2	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	193,1715	61,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	3	Spitzahorn	Acer platanoides	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	69,102	22	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	4	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	113,076	36	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	5	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	117,7875	37,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	6	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	169,614	54	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	7	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	116,217	37	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	8	Sal-Weide	Salix caprea	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	6-8	274,8375	87,5	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	9	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	197,883	63	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	10	Eberesche	Sorbus aucuparia	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	119,358	38	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	11	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	6-8	138,204	44	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	12	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	6-8	146,0565	46,5	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	13	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	6-8	116,217	37	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	14	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	6-8	141,345	45	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	15	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	8-10	185,319	59	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	16	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	6-8	108,3645	34,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	17	Spitzahorn	Acer platanoides	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	56,538	18	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	18	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	86,3775	27,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	19	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	105,2235	33,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	20	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	84,807	27	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	21	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	298,395	95	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	22	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	>10	163,332	52	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	23	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	6-8	229,293	73	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	24	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	81,666	26	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	25	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	102,0825	32,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	26	Spitzahorn	Acer platanoides	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	2-4	69,102	22	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	27	Spitzahorn	Acer platanoides	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	2-4	53,397	17	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	28	Spitzahorn	Acer platanoides	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	2-4	47,115	15	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	29	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	2-4	153,909	49	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	30	Spitzahorn	Acer platanoides	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	2-4	59,679	19	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	31	Spitzahorn	Acer platanoides	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	75,384	24	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	32	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	8-10	78,525	25	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	33	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	100,512	32	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	34	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	98,9415	31,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	35	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	230,8635	73,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	36	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	136,6335	43,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	37	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	8-10	248,139	79	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	38	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	8-10	119,358	38	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	39	Walnuss	Juglans regia	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	>10	219,87	70	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	40	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	6-8	125,64	40	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	41	Pflaume	Prunus	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	81,666	26	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	42	Pflaume	Prunus	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	94,23	30	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	43	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	81,666	26	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	44	Spitzahorn	Acer platanoides	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	67,5315	21,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	45	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	2-4	58,1085	18,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	46	Pflaume	Prunus	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	2-4	109,935	35	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	47	Gemeine Fichte	Picea abies	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	94,23	30	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	48	Gemeine Fichte	Picea abies	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	105,2235	33,5	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	49	Gemeine Fichte	Picea abies	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	92,6595	29,5	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	50	Gemeine Fichte	Picea abies	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	2-4	97,371	31	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	51	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	124,0695	39,5	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	52	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	224,5815	71,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	53	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	2-4	50,256	16	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	54	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	unbekannt	6-8	135,063	43	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	55	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	92,6595	29,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	56	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	141,345	45	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	57	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	202,5945	64,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	58	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	91,089	29	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	59	Gemeine Fichte	Picea abies	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	89,5185	28,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	60	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	unbekannt	6-8	157,05	50	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	61	Gemeine Hasel	Corylus avellana	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	251,28	80	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	62	Traubenkirsche	Prunus padus	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	6-8	420,894	134	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	63	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	8-10	219,87	70	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	64	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	8-10	130,3515	41,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	65	Walnuss	Juglans regia	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	8-10	172,755	55	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	66	Eberesche	Sorbus aucuparia	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	84,807	27	20.03.2017	wiederherstellbar

13	Magazinhof	67	Walnuss	Juglans regia	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	8-10	144,486	46	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	68	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	unbekannt	8-10	169,614	54	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	69	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	>10	168,0435	53,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	70	Zitter-Pappel	Populus tremula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	86,3775	27,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	71	Zitter-Pappel	Populus tremula	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	75,384	24	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	72	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	8-10	161,7615	51,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	73	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	56,538	18	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	74	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	47,115	15	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	75	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	97,371	31	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	76	Walnuss	Juglans regia	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	6-8	83,2365	26,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	77	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	81,666	26	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	78	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	6-8	97,371	31	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	79	Blut-Pflaume	Prunus cerasifera 'Nigra'	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	172,755	55	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	80	verschiedene Gehölze		Ja	ja	21.03.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Gruppe	10-15	unbekannt		unbekannt	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	81	verschiedene Gehölze		Ja	ja	21.03.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Gruppe	10-15	unbekannt		unbekannt	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	82	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	191,601	61	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	83	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	270,126	86	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	84	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	229,293	73	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	85	Stieleiche	Quercus robur	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	266,985	85	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	86	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	8-10	144,486	46	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	87	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	235,575	75	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	88	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	128,781	41	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	89	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	185,319	59	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	90	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	144,486	46	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	91	Weisstanne	Abies alba	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	103,653	33	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	92	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	182,178	58	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	93	Stieleiche	Quercus robur	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	282,69	90	28.05.2017	verkehrssicher

Firma:
Blattwerker
Wilhelmine-Halberstadt-Straße 15
34131 Kassel

Benutzer:
Herr Wendelin Lenzner
Blattwerker

Datum:
Mo, 27 Mrz 2017 14:59