

Stadt Kassel
Bebauungsplan Nr. VII / 24 „Waldau West“

Entwurf zur förmlichen Beteiligung
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1.1.1 im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE1 bestimmt sich die Zulässigkeit der Art der Nutzung wie folgt:

Zulässig:	Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke
Ausnahmsweise zulässig:	Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Unzulässig:	Lagerplätze; Dies gilt nicht für innerbetriebliche Lager- und Logistikfunktionen und -flächen, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen und im Verhältnis zu dessen Betriebsfläche untergeordnet sind. Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sex- bzw. erotikorientierte Dienstleistungsangebote und Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe mit den im Kommunalen Entwicklungsplan Zentren 2015 des Zweckverbandes Raum Kassel aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten (siehe: Hinweise). Ausnahmsweise können zentrenrelevante Sortimente in einem Umfang von maximal 5% der Verkaufsfläche zugelassen werden. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe auf höchstens 10% der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Grundfläche, jedoch insgesamt nicht mehr als 200 m ² pro Betrieb, Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten

1.1.2 im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE2 bestimmt sich die Zulässigkeit der Art der Nutzung wie folgt:

Zulässig:	Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
Ausnahmsweise zulässig:	Selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie nicht in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen und im Verhältnis zu dessen Betriebsfläche untergeordnet sind (in diesen Fällen sind sie allgemein zulässig), Tankstellen,

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Baustoffe; Bauelemente (z.B. Fenster, Türen); Kraftfahrzeuge, Motorräder, Campingfahrzeuge; Landmaschinen; Maschinen und Werkzeuge (großteilig); Mineralölerzeugnisse; Brennstoffe; Reifen.

Unzulässig:

Sonstige Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe auf höchstens 10% der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Grundfläche, jedoch insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb, Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Lagerplätze; Dies gilt nicht für innerbetriebliche Lager- und Logistikfunktionen und -flächen, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen und im Verhältnis zu dessen Betriebsfläche untergeordnet sind

Beherbergungsbetriebe,

Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter

Vergnügungsstätten und Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sex- bzw. erotikorientierte Dienstleistungsangebote.

1.1.3 Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE3 bestimmt sich die Zulässigkeit der Art der Nutzung wie folgt:

Zulässig:

nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Anlagen für kulturelle Zwecke

Ausnahmsweise zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Unzulässig:

Tankstellen

Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter

Lagerhäuser und Lagerplätze; Dies gilt nicht für innerbetriebliche Lager- und Logistikfunktionen und -flächen, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb stehen und im Verhältnis zu dessen Betriebsfläche untergeordnet sind,

Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe,

Einzelhandel. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Betriebe auf höchstens 10% der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO

zulässigen Grundfläche, jedoch insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb, Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.,
Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sex- bzw. erotikorientierte Dienstleistungsangebote.

1.1.4 Im Industriegebiet bestimmt sich die Zulässigkeit der Art der Nutzung wie folgt:

Zulässig: Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe

Ausnahmsweise zulässig: Tankstellen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Unzulässig: Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe auf höchstens 10 % der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Grundfläche, jedoch insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb, Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Lagerhäuser und Lagerplätze; Dies gilt nicht für innerbetriebliche Lager- und Logistikfunktionen und -flächen, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen und im Verhältnis zu dessen Betriebsfläche untergeordnet sind.,

Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sex- bzw. erotikorientierte Dienstleistungsangebote und Vergnügungsstätten.

1.2 Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.2.1 Störfallanlagen

1.2.1.1 Im Plangebiet sind Störfallanlagen allgemein unzulässig.

1.2.1.2 Von 1.2.1.1 abweichend sind Störfallanlagen der Klasse I gemäß der „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ (KAS-18) in Zone 1 (s. Nebenzeichnung 1) zulässig.

1.2.1.2 Von 1.2.1.1 abweichend können Störfallanlagen im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die störfallrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

1.2.2 Abstandsklassen

Die in der Nebenzeichnung 1 festgesetzte Gliederung des Plangebietes erfolgt auf Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz –V-3-8804.25.1 v. 06.06.2007 des Landes NRW.

1.2.2.1 Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit ist von allen emittierenden Betrieben nachzuweisen.

1.2.2.2 In den in der Nebenzeichnung als Zone A markierten Bereichen sind

Unzulässig:

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 81 bis 160), soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Gemäß § 31(1) BauGB ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.2.2.3 In den in der Nebenzeichnung als Zone B markierten Bereichen sind

Unzulässig:

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis IV (Ifd. Nr. 1 bis 80) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV (Ifd. Nr. 37 bis 80), soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Gemäß § 31(1) BauGB ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.2.2.4 In den in der Nebenzeichnung als Zone C markierten Bereichen sind

Unzulässig:

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis III (Ifd. Nr. 1 bis 36) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse III (Ifd. Nr. 23 bis 36), soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Gemäß § 31(1) BauGB ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse III der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.2.2.5 In den in der Nebenzeichnung als Zone D markierten Bereichen sind

Unzulässig:

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis II (Ifd. Nr. 1 bis 22) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse II (Ifd. Nr. 5 bis 22), soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Gemäß § 31(1) BauGB ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse II der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.2.2.6 In den in der Nebenzeichnung als Zone E markierten Bereichen sind

Unzulässig:

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklasse I (Ifd. Nr. 1 bis 4) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.2.2.7 In den in der Nebenzeichnung als Zone F markierten Bereichen sind

Unzulässig:

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis II (Ifd. Nr. 1 bis 22) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse II der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.2.2.8 In den in der Nebenzeichnung als Zone G markierten Bereichen sind

Unzulässig:

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis III (Ifd. Nr. 1 bis 36) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse III der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.2.2.9 In den in der Nebenzeichnung als Zone H markierten Bereichen sind

Unzulässig:

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis IV (Ifd. Nr. 1 bis 36) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet „Berufliche Bildung“ (§11 BauNVO)

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Berufliche Bildung“ dient der Aufnahme von beruflichen Bildungseinrichtungen. Zulässig sind Einrichtungen der beruflichen Bildung und Weiterbildung, einschließlich von zugehörigen Kantinen, Verwaltungseinrichtungen, Werkstätten, Lehrküchen und ähnlichen ergänzenden Nutzungen. Wohnheime, Wohnungen für Aufsichtspersonen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art sowie öffentliche Betriebe sind ausnahmsweise zulässig.

2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO)

2.1 Überschreitung der GRZ (§ 17 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzte GRZ von 0,8 darf in städtebaulich begründeten Einzelfällen (bspw. ungünstiger Grundstückszuschnitt, das Ortsbild wesentlich prägende Lage) bis zu einer GRZ von 0,9 ausnahmsweise überschritten werden, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt ist – ergänzend zu den Begrünungsverpflichtungen aus den textlichen Festsetzungen 5.2.2, 5.2.5 und 5.2.6 bei einer Überschreitung der GRZ von 0,8 für je 50 m² zusätzlicher Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO entweder ein standortgerechter Laubbaum mindestens 2. Ordnung zu pflanzen oder es sind mindestens 100 m² Dachfläche oder 100 m² Fassadenfläche zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist mit einer rankenden oder selbstklimmenden Pflanze pro 5 m Fassadenlänge oder mit wandgebundenen Begrünungssystemen so herzustellen, dass – abhängig von der Pflanzenauswahl – eine flächige Begrünung erreicht wird. Eine geeignete und dauerhafte Befestigung von Kletterhilfen an der Fassade ist je nach verwendeter Art vorzusehen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. der BauNVO)

3.1 Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordach, Windfang) dürfen die Baugrenzen auf einer Länge von maximal einem Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 10 m, um maximal 3 m überschreiten. Satz 1 gilt nicht, wenn hierdurch Gehölze auf Flächen mit Erhaltungs- bzw. Pflanzbindung beeinträchtigt werden.

4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Stellplätze, befestigte Verkehrs- und Lagerflächen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in einem Abstand von weniger als 5 m zu festgesetzten Straßenbegrenzungslinien unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückszufahrten und -zugänge sowie Feuerwehzufahrten. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze sowie Gebäudevorfahrten in einem Abstand von weniger als 5 m, jedoch mehr als 2 m zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche zugelassen werden, wenn ihre Anlage an anderer Stelle auf dem Grundstück nicht möglich ist.

5. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 Erhalt vorhandener Gehölzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen gemäß Pflanzenliste (s. Textliche Festsetzung 5.2.4) so nachzupflanzen, dass der Eindruck eines geschlossenen Gehölzgürtels entsteht bzw. erhalten bleibt.

5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.2.1 Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind so zu bepflanzen, dass der Eindruck eines geschlossenen Gehölzgürtels entsteht.
- 5.2.2 Auf den bebaubaren Grundstücken in den Baugebieten ist pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mindestens 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die der textlichen Festsetzung 5.2.4 entsprechen, sind anzurechnen.
- 5.2.3 Ebenerdige, nicht unterkellerte Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind allseitig – ausgenommen zu ihren Fahrgassen – mit einem mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen

einzufassen und dauerhaft bei geschlossener Pflanzendecke mit standortgerechten Sträuchern und Kleingehölzen zu begrünen.

Je angefangene 6 Stellplätze ist zwischen diesen ein standortgerechter Laubbaum mindestens 2. Ordnung zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000 m² Fläche und mehreren parallelen Fahrbahnen sind zusätzlich durch Gehölz- oder Strauchpflanzungen (Mindestbreite 1,5 m) zwischen den Stellplatzstreifen, die verschiedenen Fahrgassen zugeordnet sind, zu unterteilen.

Zusammenhängende Ausstellungsflächen sowie innerbetriebliche Lager- und Logistikflächen mit mehr als 2.000 m² Fläche sind mit einem mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen einzufassen und dauerhaft mit standortgerechten Sträuchern und Kleingehölzen zu begrünen, so dass eine geschlossene Pflanzendecke entsteht.

Für Aufstellflächen sind wasserdurchlässige Befestigungsarten (z.B. Schotter- oder Pflasterrasen) zu verwenden, sofern wasserrechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

- 5.2.4 Alle Pflanzungen nach den Punkten 2.1, 5.1 und 5.2.1 – 5.2.3 sowie die zeichnerisch zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gemäß Nr. 5.2.4 zu ersetzen. Bäume sind als Hochstämme oder Solitär, 3 x verschult, Stammumfang mind. 16 cm oder Heister Höhe mind. 2,50 m zu pflanzen. Für Baumpflanzungen sind mindestens 6 m² große unversiegelte Pflanzflächen mit mindestens 12 m³ Wurzelraum vorzuhalten. Sträucher der Gehölzgürtel sind in der Pflanzqualität 2 x verschult, Höhe 60 -100 cm zu pflanzen, Pflanzdichte 1 Strauch je m², 1 Hochstamm oder Heister je 50 m². Kleinsträucher zwischen den Stellplätzen sind in der Qualität 2 x verschult, Höhe mindestens 30 cm, Pflanzdichte 3 St. je m² zu pflanzen.

Pflanzenliste:

Für Pflanzungen nach den Punkten 2.1, 5.1 und 5.2.1 – 5.2.3 sind Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste zu verwenden:

Baumarten für die Begrünung von Stellplätzen

- Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Linde (*Tilia ordata` Rancho`*)
- Geditschie (*Gleditsia triacanthos´ skyline´*)
- Rotesche (*Fraxinus pennsylvanica´ summit´*)

Weitere Baumarten für die Begrünung der Grundstücksfreiflächen

- Ahorn (*Acer campestre*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Baumhasel (*Corylus colurna*)
- Schwarzkiefer (*Pinus sylvestris*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Rotesche (*Fraxinus pennsylvanica´ summit´*)
- Eiche (*Quercus robur*)
- Eiche (*Quercus frainetto*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

- Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)

An Gewässern:

- Erle (*Alnus incana*)
- Weide (*Salix caprea*)

Arten für flächenhafte Gehölzpflanzungen:

Bäume 2. und 3. Ordnung, Großsträucher

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Sträucher:

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*, *Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus frangula*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europäus*)

Rank- und Kletterpflanzen:

Selbstklimmer:

- Efeu (*Hedera helix*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Schlänger und Ranker

- Geißblatt (*Lonicera henrii*)
- Blauregen (*wisteria sinensis*)
- Waldrebe (*Clematis i. S.*)

Wandgebundene Fassadenbegrünung:

Geeignete Pflanzen für die wandgebundene Begrünung kommen sowohl aus dem Bereich der Stauden, u.a. Gräser, Farne, Kleingehölze, Moose, Wurzelkletterer, Spreizklimmer. Diese werden wegen der vielfältigen Möglichkeiten nicht einzeln aufgeführt.

- 5.2.5 Grundstücksfreiflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern und Ansaatflächen zu gestalten; zum Boden abgedichtete Kies-/Schotter-/Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind unzulässig. Die Flächen sind zu wenigstens 50 % als Gehölzflächen anzulegen.

Davon ausgenommen sind notwendige Grundstückszufahrten, außerdem Gebäudevor- oder -umfahrten, soweit dadurch ein Abstand zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche von 5,0 m nicht unterschritten wird, sowie gemäß textlicher Festsetzung 4 im Einzelfall zulässige

Stellplätze und Gebäudevorfahrten.

- 5.2.6 Dachflächen von Neubauten mit einer Größe von mehr als 20 m² und einer Dachneigung von weniger als 15° sind zu mindestens 60 % ihrer Fläche fachgerecht mit einem im Mittel mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu begrünen. Dachflächen mehrerer Gebäude oder Gebäudeteile gelten als eine Dachfläche, wenn sie als ein Vorhaben genehmigt oder verwirklicht werden. Die Begrünungspflicht gilt auch bei der umfassenden Sanierung von Bestandsgebäuden, wenn dies technisch und statisch möglich ist. Ausnahmsweise können leichtere, textile Begrünungssysteme (z.B. Moosmatten) eingesetzt werden, wenn statische Gründe einen stärkeren Schichtaufbau nicht zulassen; die Begrünungspflicht gilt dann für 90 % der Dachfläche. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie auf der Dachfläche zulässig sind und betriebsbedingt 40 % der Dachfläche überschreiten. Von der Dachbegrünungspflicht nicht ausgenommen sind Flächen für Solar- oder Photovoltaikanlagen.

6. Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

6.1 Bauliche und technische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 6.1.1 Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung, Wiedererrichtung und Erweiterung von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer Größe von mehr als 100 m² Dachfläche auf mindestens 60 % der solargeeigneten Dachflächen Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zu realisieren.
- 6.1.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so ist die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Fläche für Photovoltaikmodule anzurechnen.
- 6.1.3 Werden an den Fassaden bzw. anderen Außenflächen des Gebäudes Photovoltaikmodule bzw. Solarwärmekollektoren installiert, so sind diese ebenfalls auf die zu realisierende Fläche für Photovoltaikmodule anzurechnen.
- 6.1.4 Die genannten Anlagen sind so auszuführen, dass die Funktion der Grünbedachung nicht eingeschränkt wird (bspw. durch eine aufgeständerte Ausführung). Dachflächen mehrerer Gebäude oder Gebäudeteile gelten als eine Dachfläche, wenn sie als ein Vorhaben genehmigt oder verwirklicht werden.
- 6.1.5 Die Verpflichtung nach 6.1.1 entfällt für
- unterirdische bauliche Anlagen,
 - Gebäude, die in den Anwendungsbereich gemäß § 1 der Störfall-Verordnung in der jeweils gültigen Fassung fallen und bei denen die Verhinderung von Störfällen oder die Begrenzung von Störfallauswirkungen durch Photovoltaikanlagen erschwert wird,
 - Gebäude mit Dachflächen, auf denen eine Solarnutzung unter Berücksichtigung der typischen Gebäudenutzung eine Gefahr für Personen und Sachen darstellt,
 - wenn deren Erfüllung
 1. anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht,

2. im Einzelfall technisch unmöglich ist oder
3. nicht vertretbar ist, weil die Dachflächen aus zwingenden rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ausschließlich nach Norden (zwischen Nordost und Nordwest) ausgerichtet werden können.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB)

7.1 Lichtemissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind in einem Abstand von weniger als 50 m zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs die Beleuchtung von nach Westen oder Nordwesten ausgerichteten Fassaden sowie Leuchtwerbung an diesen Fassaden unzulässig. Sonstige Außenbeleuchtungen sind nur durch nach unten strahlende Lampen zur Beleuchtung von Fassaden und versiegelten Flächen zulässig; untergeordnete Vegetationsflächen innerhalb der Erschließungsflächen dürfen ausgeleuchtet werden. Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z. B. Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißem Licht). Vorgenanntes gilt sinngemäß für Beleuchtung auf Platz-, Hof-, Wege- und innerbetrieblichen Verkehrsflächen. Blendwirkungen von Solaranlagen auf die Verkehrsflächen sind zu vermeiden.

7.2 Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.2.1 Im Sondergebiet „Berufliche Bildung“ gelten die Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm, wie für Gewerbegebiete.

7.2.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen im B-Plan erforderlich. Es sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der DIN4109-1:2018-01, 7 zu erfüllen. Das gesamte, bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von Außenbauteilen ist nach der Formel 6 der DIN4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau Mindestanforderungen) zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$$

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$$

$$L_a$$

für Schlaf- und Kinderzimmer (s. Nebenzeichnung 2)

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; für Büroräume und Ähnliches;

der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5 (s. Nebenzeichnung 2 und 3). Zwischen zwei Punkten ist der höhere Wert maßgeblich.

7.2.3 Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu errichten.

7.2.4 Von den Festsetzungen zum passive Schallschutz kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Immissionsschutz nachgewiesen wird.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 91 HBO)

8.1 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 2,1 m über Gehwegniveau zulässig. Sie sind als durchsehbare Zäune mit mindestens 70 % Öffnungsanteil sowie 10 cm Bodenfreiheit zu errichten und mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecke zu hinterpflanzen oder um mindestens 2,0 m hinter einen begrünten und mit Sträuchern gemäß Pflanzliste (s. Nr. 5.2.5) überstellten Pflanzstreifen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

8.2 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen im Sinne des § 10 Abs. 1 HBO sind mit folgenden Einschränkungen zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z.B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme) sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Je Grundstück ist maximal ein Werbepylon mit einer Höhe von 20 m zulässig. Je Pylon sind maximal 30 m² Werbefläche, aufgeteilt auf maximal 4 Werbeflächen von maximal 10 m² je Seite, zulässig. Werbeanlagen sind mit einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Hiervon abweichend können je Grundstück maximal eine Werbestele mit maximal 8 m² Werbefläche sowie Hinweisschilder, die vorrangig der betrieblichen Verkehrsführung dienen, im Zu- und Ausfahrtsbereich in einem geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

II. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Festsetzungen nach Landesrecht (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Nach § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) sowie § 11 Hessisches Denkmalschutzgesetz werden die Alleebäume sowie die sogenannten Beuys-Bäume (Kunstwerk 7000 Eichen) in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2. Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Ausnahmen gem. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3. Bodendenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so ist dies nach § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4. Brandschutz

1. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) in einem Umkreis von 300m über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 75 m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung $96\text{m}^3/\text{h}$ über eine Dauer von 2 Stunden, bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung $192\text{m}^3/\text{h}$ über eine Dauer von 2 Stunden. Die Kategorisierung orientiert sich an der Bauart. Diese ist für die bereits verfügbare Löschwasserversorgung zu planen. Ist eine andere Bauart vorgesehen, ist der zusätzliche Löschwasserbedarf eigentümerseitig auf eigene Kosten bereit zu stellen.
2. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Löschwasser-Einspeiseverrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.
3. Notwendige Maßnahmen für eine Löschwasserrückhaltung werden objektspezifisch im Baugenehmigungsverfahren geprüft und festgelegt.
4. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen (Flächen für die Feuerwehr) herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrezufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs freigehalten werden.
5. Flächen für die Feuerwehr sind gemäß der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (H-VV TB, Anhang HE-1) herzustellen. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. Flächen für die Feuerwehr müssen dauerhaft freigehalten werden und dürfen nicht durch Einbauten oder Bewuchs eingeengt werden.

5. Vorhaben an Bundesfernstraßen (§ 9 FStrG) und Landesstraßen (§ 23 HStrG)

Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Anlagen der Außenwerbung dürfen in einer Entfernung von weniger als 40 m von der Autobahn A 49 und in

einer Entfernung von weniger als 20 m von den Landesstraßen L3460 und L3236 (Bauverbotszone), jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden; in einer Entfernung von weniger als 100 m (Autobahn) bzw. 40 m (Landesstraßen) (Baubeschränkungszone) bedürfen sie der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde. Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Innerhalb und außerhalb der Baubeschränkungszone sind Werbeanlagen nur unter Einhaltung der Vorgaben des § 3.4 der „Richtlinien zur Werbung an (Bundes-)Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht“ zulässig: Die Festlegung ihrer Art, Höhe und Fläche wird in Abhängigkeit von der Entfernung vom Fahrbahnrand im Einzelfall von der zuständigen Straßenbaubehörde erfolgen.

6. Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich im Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn geplanter Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Lande Hessen sind zu beachten.

7. Landschaftsplanerische Hinweise / Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

Die fachgerechte Pflege der vorhandenen und anzupflanzenden Gehölze ist zu gewährleisten. Die Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind gemäß den FLL-Richtlinien und –Empfehlungen für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, von Baumpflanzungen (Neupflanzungen) und Fassadenbegrünungen in der jeweils aktuellen Ausgabe auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn). Für die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden wird auf § 12 BBodSchV verwiesen. Später zu bepflanzender Boden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen abzugrenzen. Noch benötigter Oberboden ist sachgerecht zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, 18 915 „Bodenarbeiten“ und 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten“ sowie § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ sind zu beachten.

Für Gehölzrodungen und baumpflegerische Maßnahmen sind die Verbotsfristen gemäß § 39 BNatSchG (01. März bis 30. September) zu berücksichtigen. Vor Gehölzrodungen ist eine Baumhöhlenkartierung durchzuführen. Baumquartiere sind vor der geplanten Rodung von Fachpersonal auf Fledermausbesatz zu prüfen und ggf. zu verschließen. Eine Rodung ist erst nach Freigabe durch das Fachpersonal zulässig. Ein Ersatz der verlorenen Quartiere ist durch eine geeignete Anzahl von künstlichen Quartieren zu erbringen.

Im Radius von 200 m des Untersuchungsbereichs 1 (Flurstücke 53/36 der Flur 6 und 94/4 und 80/3 der Flur 7, Gemarkung Waldau) des Artenschutzgutachtens ist vor baulichen und pflegerischen Maßnahmen zu prüfen, ob der Horst des Mäusebussards besetzt ist. Ist dies der Fall, sind bauliche und pflegerische Maßnahmen in diesem Radius vom 20. Februar bis zum 31. Juli verboten.

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass ein Kollisionsrisiko für Vögel weitestgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind vorsorglich folgende Maßnahmen zu ergreifen: Halbtransparente Glasflächen und Glasbausteine, bewegliche

Sonnenschutzsysteme, z.B. vorgehängte und eingelegte Raster, Lisenen und Jalousien, farbige Gläser, geneigte Flächen und Oberlichter, Fassaden und Bauten aus Metallelementen und Drahtgeflecht, Solarfassaden, Reduktion der Spiegelwirkung und Begrünung. Vorschläge sind dem als derzeitigen Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, Dopler, Heynen und Rößler, 2012) bzw. den jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

Im Falle des begründeten Verdachts, dass durch satzungsgemäße Bauarbeiten im Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzrechts auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen.

8. Bäume

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

Bei Baumpflanzungen im Nahbereich von geplanten oder bestehenden unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen bzw. bei der Neuverlegung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich bestehender Bäume sind die einschlägigen Regelwerke (VGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 - „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ wortgleich mit dem DWA Merkblatt DWA-M 162, FGSV Regelwerk Nr. 939, DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen-Richtlinien für die Planung“ in der jeweils gültigen Fassung) zu beachten.

9. Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt im Übrigen die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung, sofern im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

Darüber hinaus ist das das „Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG)“ zu beachten.

10. Versickerung

Auf den Grundstücken ist für die Durchführung von Vorhaben die gesetzliche Verpflichtung zum Rückhalt von Niederschlagswasser (§ 55 Abs. 2 WHG) umzusetzen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, diese ist bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen. Außerdem ist gemäß Abwassersatzung eine Befreiung von der Anschlusspflicht bei KASSELWASSER zu erwirken.

11. Kunstwerk „7000 Eichen“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist vom Kunstwerk „7000 Eichen“ betroffen.

Abgestimmt
mit dem Umwelt- und Gartenamt
Kassel,

Abgestimmt
mit dem Beirat 7000 Eichen
Kassel,

12. Grundstückszufahrten

Bei der Anlage von Grundstückszufahrten besteht die Verpflichtung zur Abstimmung der Art der Ausführung sowie Herstellung der erforderlichen Anpassung wie z.B. Bordabsenkungen und Ertüchtigung von Gehwegsflächen mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel. Die Herstellung der Zufahrten erfolgt auf Kosten der Grundstückseigentümer.

13. Fahrradparken

Bei der Anlage von Abstellplätzen für Fahrräder sind die Hinweise zum Fahrradparken der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) sowie hinsichtlich der Größe und Gestaltung die Fahrradabstellplatzverordnung (FStellplV) vom 01.11.2020 (GVBl. 2020 S. 355) in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel (s. Hinweis 9).

14. Altablagerungen und Bodenschutz

Im Bereich der Richard-Roosen-Straße (Flurstücksnummern 81/113, 81/114, 81/115, 81/102, 81/77, 81/78 und 81/108 sowie 81/85, 81/107, 101/54 und 74/25) befinden sich Altablagerungen; dort ist mit erhöhten Verwertungs- oder Entsorgungskosten zu rechnen. Kleinräumige, lokale Verunreinigungen des Untergrundes können auch im übrigen Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Werden bei einem Bodenabtrag oder Bodenaushub Hinweise auf Altablagerungen oder Bodenbelastungen gefunden, sind die tiefbaulichen Eingriffe in den Untergrund und die Einstufung des Aushubbodens für die Beseitigung unter der Leitung eines Fachgutachters durchzuführen. Bei der Anlage von Grünflächen im Kontakt mit dem anstehenden Boden sind diese mit geeigneten Bodenmaterialien gemäß Bundesbodenschutzverordnung aufzubauen, wenn der vorhandene Boden nicht geeignet ist. Die Gestaltung des Aufbaus ist mit dem Dez. 31.1. des Regierungspräsidiums abzustimmen.

Auf den Grundstücken ist für die Durchführung von Vorhaben die gesetzliche Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden (Bundes-Bodenschutzgesetz) umzusetzen.

15. Gewässerrandstreifen und verrohrte Gewässerabschnitte

Eingriffe im Umfang des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Abs. 2 Nr. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind in den Gewässerrandstreifen verboten. Dieses Verbot gilt nicht in den verrohrten Gewässerabschnitten: eine Überbauung der verrohrten Gewässerabschnitte bedarf der Plangenehmigung nach § 68 Abs. 2 WHG. Es gelten im Übrigen die Bestimmungen des WHG und HWG.

16. Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2015 des Zweckverbandes Raum Kassel

Sortimentsliste:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel inkl. Apothekerwaren, Wasch- und Putzmittel)
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Tabakwaren
- Angelartikel, Jagdartikel, Jagdbedarf
- Augenoptik
- Babyartikel, Kinderartikel (außer Kinderwagen, Kindersitze)
- Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Briefmarken
- Bücher/Zeitschriften
- Bürobedarf/Papier/Schreibwaren inkl. Schulbedarf
- Elektrohaushaltswaren, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik) (nur Kleingeräte)
- Fotogeräte, Videokameras, Fotos/ Fotowaren, optische Erzeugnisse und Zubehör, Bild- und Tonträger
- Geschenkartikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/ Keramik
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche
- Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten
- medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren
- Musikalien
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe.

Nicht zentrenrelevante Sortimente *):

- Antennen, Satellitenanlagen
- Boote und Zubehör
- Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z.B. Kopierer, Bindeggeräte, Aktenvernichter)
- Campingartikel
- Computer
- Elektrogroßgeräte/„weiße Ware“ (sperrige Haus- und Küchengeräte wie z.B. Herde, Öfen, Kühlschränke, Waschmaschinen)
- Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik/Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune
- Holz/Naturhölzer
- Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Markisen
- Kinderwagen, Kindersitze
- Kfz-/Motorradzubehör
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Matratzen, Bettwaren

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Pflanzen (Zimmer, Beet, Balkon), Außenpflanzen, Pflege und Düngemittel, Erde, Torf
- Sportgroßgeräte, Fahrräder, Fahrradzubehör
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
- Baustoffe, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Kfz-Handel, Motorräder, Campingfahrzeuge
- Landmaschinen, Maschinen, Werkzeuge (großteilig)
- Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe
- Reifenhandel

*) Aufzählung nicht abschließend

Nach KEP-Zentren in Gewerbegebieten zulässige Nutzungen , jedoch ohne zentrenrelevante Randsortimente