

34112 Kassel documenta Stadt

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

Kassel documenta Stadt

16. Januar 2024
1 von 3

Guten Tag,

zur **30.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und
Verkehr lade ich ein für

**Dienstag, 23. Januar 2024, 17:00 Uhr,
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

Die Sitzungsunterlagen zu den Tagesordnungspunkten finden Sie im Politischen
Informationssystem unter folgendem Link: <https://ratsinfo.kassel.de/sdnet4/>

Tagesordnung:

- 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C
"Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee"
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtklimarätin Simone Fedderke
- 101.19.1003 - *) und Änderungsantrag der SPD-Fraktion

- 2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/44
1. Änderung "Erweiterung Landesfeuerweherschule"
(Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtklimarätin Simone Fedderke
- 101.19.1004 -

- 3. Bebauungsplan Nr. II/19 "Bosestraße Standortentwicklung Umwelt- und Gartenamt"**
(Aufstellungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtklimarätin Simone Fedderke
- 101.19.1005 -
- 4. Umwelt- und Gartenamt**
Anfrage Fraktion DIE LINKE
Berichtersteller/in: Stadtverordnete Violetta Bock
- 101.19.921 -
- 5. Wohnraumversorgung durch die GWG**
Anfrage Fraktion DIE LINKE
Berichtersteller/in: Stadtverordnete Violetta Bock
- 101.19.928 -
- 6. Kasseler Markthalle**
Antrag der SPD-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Patrick Hartmann
- 101.19.985 -
(gleichzeitig im Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen)
- 7. Stadtgebiet der ehemals geplanten Westtangente**
Anfrage Fraktion DIE LINKE
Berichtersteller/in: Stadtverordnete Violetta Bock
- 101.19.988 -
- 8. Optimierung der Verkehrsführung und Sicherheit im Bereich Wiener Straße/Struthbachweg unter besonderer Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmenden**
Antrag der SPD-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Lars Koch
- 101.19.1002 -
- 9. Wohnraum**
Antrag der Fraktion B90/Grüne, CDU und FDP
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Lucian Hanschke
- 101.19.1006 -

10. Flächenverbrauch zusammendenken

3 von 3

Antrag der Fraktion B90/Grüne, CDU und FDP

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Lucian Hanschke

- 101.19.1007 -

Freundliche Grüße

Holger Augustin

Vorsitzender

Niederschrift

über die 30. öffentliche Sitzung

des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

am Dienstag, 23. Januar 2024, 17:00 Uhr

im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

24. Januar 2024

1 von 11

Anwesende:

Mitglieder

Holger Augustin, Vorsitzender, CDU

Selina Holtermann, 1. stellv. Vorsitzende, B90/Grüne

Mario Lang, 2. stellv. Vorsitzender, SPD

Lucian Hanschke, Mitglied, B90/Grüne

Dr.-Ing. Martin Hoppe-Kilpper, Mitglied, B90/Grüne (Vertretung für Natalie Sperl bis 17.57 Uhr)

Ruth Fürsch, Mitglied, B90/Grüne (Vertretung für Dr.-Ing. Martin Hoppe-Kilpper ab 17.57 Uhr)

Eva Koch, Mitglied, B90/Grüne

Judith Boczkowski, Mitglied, SPD

Dieter Seidel, Mitglied, SPD

(Vertretung für Herr Lars Koch)

Alexander Grotov, Mitglied, CDU

Violetta Bock, Mitglied, DIE LINKE

Dr. Andreas Buschmeier, Mitglied, FDP

Sven René Dreyer, Mitglied, AfD

Teilnehmer mit beratender Stimme

Pasquale Malva, Vertreter des Ausländerbeirates

Ehri Haas, Vertreterin des Seniorenbeirates

(Vertretung für Frau Helga Engelke)

Ariane Kipp, Vertreterin des Behindertenbeirates

Magistrat

Simone Fedderke, Stadtklimarätin, B90/Grüne

Schriftführung

Sabine John, Büro der Stadtverordnetenversammlung

Entschuldigt:

Jan Hörmann, Mitglied, CDU

Jennifer Rieger, Stadtverordnete, Die PARTEI

Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen

Heiko Büsscher, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Dr. Georg Förster, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt

Steffen Müller, Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Klimaschutz, Umwelt und Verkehr

Tagesordnung:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C
"Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee"
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung) | 101.19.1003 |
| 2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/44
1. Änderung "Erweiterung Landesfeuerweherschule"
(Offenlegungsbeschluss) | 101.19.1004 |
| 3. Bebauungsplan Nr. II/19 "Bosestraße Standortentwicklung
Umwelt- und Gartenamt"
(Aufstellungsbeschluss) | 101.19.1005 |
| 4. Umwelt- und Gartenamt | 101.19.921 |
| 5. Wohnraumversorgung durch die GWG | 101.19.928 |
| 6. Kasseler Markthalle | 101.19.985 |
| 7. Stadtgebiet der ehemals geplanten Westtangente | 101.19.988 |
| 8. Optimierung der Verkehrsführung und Sicherheit im Bereich
Wiener Straße/Struthbachweg unter besonderer
Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmenden | 101.19.1002 |
| 9. Wohnraum | 101.19.1006 |
| 10. Flächenverbrauch zusammendenken | 101.19.1007 |

Vorsitzender Augustin eröffnet die mit der Einladung vom 16. Januar 2024 ordnungsgemäß einberufene 30. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung

Einvernehmlich wird auf Antrag von Stadtverordneten Hanschke, Fraktion B90/Grüne, der Tagesordnungspunkt 6 betr. Kasseler Markthalle, 101.19.985, wegen Beratungsbedarf für die nächste Sitzung vorgemerkt.

1. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C**
"Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee"
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)
Vorlage des Magistrats
- 101.19.1003 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C 'Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee' wird zugestimmt. 3 von 11

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: B90/Grüne, CDU, FDP

Ablehnung: SPD

Enthaltung: DIE LINKE, AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C "Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee" (Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung), 101.19.1003, wird **zugestimmt**.

Herr Büsscher, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

Stadtverordneter Lang, SPD-Fraktion, begründet den Änderungsantrag seiner Fraktion und verteilt einen Bebauungsplan zur weiteren Erläuterung.

➤ **Änderungsantrag der SPD-Fraktion**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert die nördliche Baugrenze im Plangebiet WA 4, des Bebauungsplans Nr. II / 24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“, dergestalt nach Süden zu verschieben, dass diese nur noch bis max. 1,0 m über die nördlichen Gebäudegrenzen der vorgelegten städtebaulichen Konzeptstudie vom 13. März 2023, in der Variante 01, herausragt. Das bestehende gründerzeitliche Gebäude (Hinterhaus zum Gebäude Wilhelmshöher Allee 178) soll ebenfalls von der neuen Baugrenze eingefasst werden, welche dazu die Kontur des Gebäudes zusätzlich umfahren soll.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

4 von 11

Zustimmung: SPD, DIE LINKE

Ablehnung: B90/Grüne, CDU, FDP

Enthaltung: AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderungsantrag der SPD-Fraktion betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C "Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee" (Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung), 101.19.1003, wird **abgelehnt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Hanschke

2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/44

1. Änderung "Erweiterung Landesfeuerweherschule" (Offenlegungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats

- 101.19.1004 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Bebauungsplan Nr. III/44 1. Änderung „Erweiterung Landesfeuerweherschule“ wird zugestimmt. Er soll gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt werden.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: B90/Grüne, SPD, CDU, FDP, AfD

Ablehnung: DIE LINKE

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/44
1. Änderung "Erweiterung Landesfeuerweherschule" (Offenlegungsbeschluss),
101.19.1004, wird **zugestimmt**.

5 von 11

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Lang

**3. Bebauungsplan Nr. II/19 "Bosestraße Standortentwicklung Umwelt- und Gartenamt"
(Aufstellungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
- 101.19.1005 -**

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet des städtischen Umwelt- und Gartenamtes Standort Bosestraße (Flurstücke 11/5, 11/13, 11/14 und teilweise das Flurstück 11/15 aus Flur 9 der Gemarkung Wehlheiden sowie teilweise das Flurstück 183/3 aus Flur 7 der Gemarkung Wehlheiden) soll der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/19 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Standortentwicklung für das neue energieeffiziente Umwelt- und Gartenamt am Standort Bosestraße. Die energetischen Gebäudemodernisierungen und Neubauten sollen planungsrechtlich abgesichert werden.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan Nr. II/19 "Bosestraße Standortentwicklung Umwelt- und Gartenamt" (Aufstellungsbeschluss),
101.19.1005, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Grotov

4. Umwelt- und Gartenamt
Anfrage Fraktion DIE LINKE
- 101.19.921 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Personen sind im Umwelt- und Gartenamt für die Entwicklung und Instandhaltung der Spielplätze und Freiraumplanung zuständig?
2. Wie viele wären notwendig?
3. Welche Beschlüsse sind im Umwelt- und Gartenamt noch umzusetzen?
4. Wie werden diese priorisiert?
5. Wie viel Personal ist je zur Umsetzung vorhanden?
6. Wie viel wäre notwendig an zusätzlichen Stellen und Haushaltsmitteln?
7. Wie viele Auszubildende haben 2023 ihre Ausbildung im Umwelt- und Gartenamt begonnen?
8. Wie viele Stellen sind für nächstes Jahr ausgeschrieben?
9. Wieviele Auszubildende werden durchschnittlich übernommen?
10. Wie ist die Personalsituation bei der Grünflächen- und Baumpflege?
11. Wie viele Baumpflanzungen stehen noch an, die bereits beschlossen sind?
12. Wieviel Personal müsste zusätzlich vorhanden sein, um die sachgemäße Pflege von Setzlingen und bestehenden Bäumen sicherzustellen?
13. Wie schätzt das Umwelt- und Gartenamt die zunehmenden Wetterextreme durch den Klimawandel wie Dürren und Stürme ein in Bezug auf zusätzlichen Pflegeaufwand und damit verbundenen Personalbedarf?
14. Wie ist die Personalsituation bei Entsiegelungsprojekten der Stadt einzuschätzen?

Vorsitzender Augustin und Stadtklimarätin Fedderke machen den Vorschlag, dass die umfangreiche Beantwortung der Niederschrift beigelegt wird. Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt, damit Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet werden können. Die Ausschussmitglieder und die Anfrage stellende Fraktion sind damit einverstanden.

Auf Wunsch von Stadtverordnete Bock, Fraktion DIE LINKE, beantwortet Stadtklimarätin Fedderke die Fragen 5. bis 10.

Die schriftliche Beantwortung wird der Niederschrift beigelegt.

Erneute Behandlung in der nächsten Sitzung.

5. Wohnraumversorgung durch die GWG

Anfrage Fraktion DIE LINKE

- 101.19.928 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Wohnungen hat die GWG?
2. Wie viele befinden sich noch in der Sozialbindung?
3. Wie viele sind im Jahr 2021 und 2022 aus der Sozialbindung gefallen?
4. Bei wie vielen Wohnungen wurde die Sozialbindung verlängert?
5. Wie viele Sozialwohnungen plant die GWG dieses Jahr, 2024 und 2025 zu schaffen?
6. Wie viele Wohnungen hat die GWG 2021, 2022 und 2023 verkauft?
7. Wie viele Wohnungen hat die GWG 2021, 2022 und 2023 erworben?
8. Gibt es - neben der üblichen Leerstandsquote aufgrund von Mieterwechseln und Instandsetzungen - dauerhaften Leerstand von Wohnungen? Falls ja, bitte mit Angabe der Anzahl, der Gründe und der Lage im Stadtgebiet zu den Stichtagen 30. 06. 2022, 31. 12. 2022 und 30. 06. 2023.?
9. Wo fanden im Jahr 2021 und 2022 Modernisierungen statt?
10. Mit welchen Mieterhöhungen waren diese durchschnittlich verbunden?
11. Wo sind für dieses und das kommende Jahr Sanierungen geplant?
12. Wie viele Personen befinden sich auf der Warteliste der GWG?
13. Nach welchen Kriterien werden Wohnungen vergeben?
14. Wie viele Spielplätze befinden sich in Wohnsiedlungen der GWG?
15. Wie viele Wohnungen sind bereits an die Fernwärme angeschlossen?
16. Welche Fördermittel hat die GWG 2021, 2022 und 2023 erhalten?

Vorsitzender Augustin und Stadtklimarätin Fedderke machen den Vorschlag, dass die umfangreiche Beantwortung der Niederschrift beigelegt wird. Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt, damit Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet werden können. Die Ausschussmitglieder und die Anfrage stellende Fraktion sind damit einverstanden.

Die schriftliche Beantwortung wird der Niederschrift beigelegt.

Erneute Behandlung in der nächsten Sitzung.

- 6. Kasseler Markthalle**
Antrag der SPD-Fraktion
- 101.19.985 -

8 von 11

Abgesetzt

- 7. Stadtgebiet der ehemals geplanten Westtangente**
Anfrage Fraktion DIE LINKE
- 101.19.988 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

- 1) Wie ist der Stand der Grundstücksentwicklung auf dem Gebiet der ehemals geplanten Westtangente?
- 2) Was sieht der dort gültige Bebauungsplan sowie Flächennutzungsplan für dieses Gebiet vor?
- 3) Wieviele Grundstücke gehören der Stadt Kassel dort mit welcher Fläche?
- 4) Hat die alte Planung momentan noch Auswirkungen auf die Bebaubarkeit von Grundstücken entlang der Main-Weser-Bahn?
- 5) Plant die Stadt Kassel weitere Grundstücke dort zu erwerben?
- 6) Plant die Stadt Kassel dort kommunale Bebauung?

Vorsitzender Augustin und Stadtklimarätin Fedderke machen den Vorschlag, dass die umfangreiche Beantwortung der Niederschrift beigefügt wird. Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt, damit Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet werden können. Die Ausschussmitglieder und die Anfrage stellende Fraktion sind damit einverstanden.

Die schriftliche Beantwortung wird der Niederschrift beigefügt.

Erneute Behandlung in der nächsten Sitzung.

8. Optimierung der Verkehrsführung und Sicherheit im Bereich Wiener Straße/Struthbachweg unter besonderer Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmenden

9 von 11

Antrag der SPD-Fraktion
- 101.19.1002 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die Verkehrssituation im Bereich Wiener Straße/Struthbachweg eingehend zu analysieren und entsprechende Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrsführung zu ergreifen. Insbesondere soll geprüft werden:

- Die Effektivität der veränderten Ampelschaltung an der Ecke Holländische Straße und Struthbachweg, insbesondere während der kritischen Verkehrsbelastungen in den Schichtwechselzeiten von ca. 14 - 16 Uhr.
- Die Schaffung alternativer Verkehrslösungen für die Belegschaft der umliegenden Unternehmen und den ÖPNV, um das Verkehrsaufkommen effektiv zu bewältigen.
- Ob ein Konzept zu einer alternativen Führung des Radverkehrs erarbeitet werden kann.

Stadtverordneter Seidel, SPD-Fraktion, begründet den Antrag seiner Fraktion.

Herr Dr. Förster, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: SPD, AfD

Ablehnung: B90/Grüne, CDU, FDP

Enthaltung: DIE LINKE

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der SPD-Fraktion betr. Optimierung der Verkehrsführung und Sicherheit im Bereich Wiener Straße/Struthbachweg unter besonderer Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmenden, 101.19.1002, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Buschmeier

9. Wohnraum

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen B90/Grüne, CDU und FDP
- 101.19.1006 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat der Stadt Kassel wird gebeten zu prüfen, wie Einzelmaßnahmen aus der Maßnahmenempfehlung des Klimaschutzrates mit dem Titel Wohnungskonzept – Wohnraumagentur (2023-BEL-09) rechtlich und zielführend umsetzbar sind.

Des Weiteren wird der Magistrat der Stadt Kassel gebeten zu prüfen, inwieweit Einzelmaßnahmen aus der Maßnahmenempfehlung im bereits beschlossenen Wohnraumversorgungskonzept enthalten sind.

Stadtverordneter Hanschke, Fraktion B90/Grüne, begründet den gemeinsamen Antrag der Fraktionen B90/Grüne, CDU und FDP.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: DIE LINKE, AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen B90/Grüne, CDU und FDP betr. Wohnraum, 101.19.1006, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Dreyer

10. Flächenverbrauch zusammendenken

11 von 11

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen B90/Grüne, CDU und FDP
- 101.19.1007 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadt Kassel ist sich bewusst, dass eine Netto-Null-Versiegelung in Kassel zu mehr Versiegelung und Verkehr im Umland führen kann. Aus diesem Grund ist es wichtig, gemeinsam Ziele und Vorgehen zum Flächenverbrauch mit dem Zweckverband Raum Kassel, dem Landkreis Kassel und den im Landkreis liegenden Kommunen abzustimmen. Dies soll der Magistrat anstoßen beziehungsweise weiterführen.

Frau Dr. Starick, Umwelt- und Gartenamt, beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: DIE LINKE
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen B90/Grüne, CDU und FDP betr. Flächenverbrauch zusammendenken, 101.19.1007, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Bock

Ende der Sitzung: 18:03 Uhr

Holger Augustin
Vorsitzender

Sabine John
Schriftführerin

Vorlage Nr. 101.19.1003

15. Januar 2024
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C
"Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee"
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtklimarätin Simone Fedderke

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C ‘Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee’ wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Der Ortsbeirat Vorderer Westen hat die Vorlage in seiner Sitzung am 22. November 2023 behandelt. Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 13. Dezember 2023 und 15. Januar 2024 der Vorlage zugestimmt.

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Anlage 3), die textlichen Festsetzungen (Anlage 4) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplans (Anlage 5) sind beigefügt.

Dr. Sven Schoeller
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C 'Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee' (Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)

Begründung der Vorlage

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes in der heutigen Nutzungsdichte sowie eine behutsame Innenentwicklung. Dies umfasst die Weiterentwicklung der vorhandenen Baustruktur für Wohnzwecke und ergänzende, nicht störende Nutzungen. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans kann die vorhandene städtebauliche Struktur geordnet und partiell ergänzt sowie die schützenswerten Grünstrukturen und der erhaltenswerte Baumbestand im Blockinneren gesichert werden.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der geplanten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans und erfüllt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Am 13.12.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ im Bereich zwischen Herkulesstraße im Norden, Wilhelmshöher Allee im Süden, Berlepschstraße im Westen und Huttenstraße im Osten von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Mit dem Beschluss zur Offenlegung des Planentwurfs durch die Stadtverordnetenversammlung am 12. Juni 2023 sind im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB von Bürgerinnen und Bürgern, Behörden, Fachämtern sowie Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen. Die daraus hervorgegangenen Erkenntnisse erforderten eine Anpassung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen. Deshalb wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute, verkürzte Offenlage durchgeführt.

Der Ortsbeirat Vorderer Westen wurde in gemeinsamen Sitzungen über den Projekt- und Verfahrensstand informiert. Das Projekt wurde am 26. April 2023 und am 18. Oktober 2023 vorgestellt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in Verbindung mit dem PlanSiG nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kassel (7. Jahrgang / 16. Juni 2023 / Nr. 034) vom 26. Juni 2023 bis einschließlich 28. Juli 2023 statt und wurde im Internet auf dem Portal der Stadt Kassel eingestellt. Nach § 3 Abs. 2 PlanSiG wurde die zusätzliche Möglichkeit der Einsichtnahme nach Terminvereinbarung während der Öffnungszeiten angeboten. Im Rahmen dieser Offenlegung ist eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen bezüglich des Bebauungsplans eingegangen. Die wesentlichen Inhalte bezogen sich auf die Belichtungssituation der Wohnungen in den unteren Geschossen (insbesondere Souterrain-Wohnungen) der Herkulesstraße 77-87. Die Anregungen und Hinweise des Einwenders wurden zur Kenntnis genommen, da die mögliche Verschattungssituation überschlüssig auf der Grundlage der maximal möglichen Gebäudekubatur gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans an der nördlichen Baugrenze des Baufeldes WA 4 simuliert wurde. Zur Beurteilung der Besonnung/Belichtung kann die DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ herangezogen werden, welche die 1,5-stündige Besonnungsdauer am 21. März als wohnhygienische Mindestanforderung zur Vermeidung einer gesundheitlichen Beeinträchtigung beschreibt. Diese kann damit als Grenze zur gesundheitlichen Beeinträchtigung bei der Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogen werden. Legt man den 21. März zugrunde, ergibt die Simulation des Sonnenverlaufs für den o. g. Maximalfall der Neubebauung im gesamten Tagesverlauf keine von der geplanten Bebauung ausgehende erhebliche Verschattung der Südfassaden der Bestandsbebauung an der Herkulesstraße. Darüber hinaus werden die Abstandsflächen übererfüllt, die nach der Hessischen Bauordnung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten, auch in Bezug auf Besonnung und Verschattung. Die Hinweise hatten keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.

Nach Änderung des Bebauungsplanentwurfs aufgrund Anregungen im Rahmen der Behördenbeteiligung lag dieser gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut und verkürzt vom 7. August 2023 bis einschließlich 18. August 2023 öffentlich aus und wurde im Internet auf dem Portal der Stadt Kassel eingestellt. Im Laufe dieser zweiten Offenlegung sind zwei Stellungnahmen eingegangen, die sich inhaltlich im Wesentlichen auf die Belichtungssituation der Bestandsbebauung der Herkulesstraße bezogen. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, da mittels Verschattungssimulation die Belichtung gemäß DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ überprüft wurde.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26. Juni 2023 bis einschließlich 28. Juli 2023. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sind Stellungnahmen eingegangen. Die daraus hervorgegangenen Erkenntnisse erforderten eine Anpassung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen. Dazu zählt die Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,8 auf 5,0 im Bereich der denkmalgeschützten Bestandsbebauung Wilhelmshöher Allee Ecke Berlepschstraße, die der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes zur Ermöglichung des Dachgeschossausbaus dient (WA 5) sowie die leichte Verschiebung der mittleren Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) zur Abstufung der zulässigen

Gebäudehöhen als Anschluss an die Bestandsbebauung zur Baulückenschließung. Zwei weitere Änderungen betrafen zum einen eine redaktionelle Ergänzung der Höhenfestsetzung (WA 1) und zum anderen die Ergänzung der textlichen Festsetzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Stellplätzen im WA 4 bei einer wasserdurchlässigen Gestaltung.

Dieser geänderte Entwurf wurde in einer erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB an die von der geänderten Planung betroffenen Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Aufforderung versandt, zu den Änderungen in der Zeit vom 07. August 2023 bis einschließlich 18. August 2023 Stellung zu nehmen.

Aus der erneuten Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden neben redaktionellen Hinweisen, auch Anregungen gegeben, die sich teilweise wiederholten. Den Stellungnahmen, die geänderte Bereiche betreffen, wurde teilweise gefolgt. Hieraus ergaben sich redaktionelle Änderungen und klarstellende Ergänzungen, die nicht zu einer erneuten Offenlage führten.

gez.

Büsscher

Kassel, 27. September 2023

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB sowie zur erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB des Bebauungsplans Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ der Stadt Kassel

SATZUNGSBESCHLUSS

Stand: 29.08.2023

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensablauf: Offenlage und erneute verkürzte Offenlage.....	4
2	Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit.....	6
2.1	Einwender*in 001.....	7
2.2	Einwender*in 002.....	13
3	Behandlung der Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB.....	17
3.1	Stadtreiniger Kassel.....	18
3.2	Straßenverkehrs- und Tiefbauamt -66-.....	18
3.3	Bauverwaltungsamt -60-.....	20
3.4	Brandschutz/ Feuerwehr -37-.....	20
3.5	Amt für Schule und Bildung -40-.....	23
3.6	Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde -6722-.....	23
3.7	Untere Naturschutzbehörde - 6725-.....	24
3.8	Umwelt- und Gartenamt als Fachamt (Umweltplanung) -674-.....	28
3.9	Bauverwaltungsamt Wohnraumversorgung und Wohnungsbauförderung - 601 -.....	36
3.10	Bauaufsicht – Baugenehmigung und Bauberatung – 632118 -.....	36
3.11	Kommunale Gesamtentwicklung – 1042 -.....	38
3.12	Grundstücksneuordnung, Umlagen, Erwerb von Grundstücken – 23 -.....	38
3.13	Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz – Denkmalschutz - 633.....	38
3.14	Vermessungstechnischer Innendienst -62-.....	38
3.15	Gesundheitsamt Region Kassel – Hygienische Dienste.....	39
3.16	KASSELWASSER.....	41
3.17	Regierungspräsidium Kassel – Regionalplanung.....	42
3.18	RP Kassel – Fachbereich Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Dezernat 31.1.....	42
3.19	RP Kassel – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz.....	43
3.20	RP Kassel – Kommunales Abwasser, Gewässergüte.....	43
3.21	RP Kassel – Dezernat 34 (Bergaufsicht).....	44
3.22	RP Kassel – Dezernat 26 (Forsten, Jagd).....	44
3.23	RP Kassel – Dezernat 27 (Naturschutz bei Planungen und Zulassungen, Naturschutzdaten).....	44
3.24	RP Kassel – Fachbereich Altlasten, Bodenschutz.....	44
3.25	Zweckverband Raum Kassel.....	46

3.26	Städtische Werke Netz + Service GmbH.....	46
3.27	KVG Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG.....	47
3.28	Vodafone Hessen GmbH & Co. KG.....	47
3.29	GASCADE.....	47
3.30	RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen	48
3.31	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie - und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel	49

1 Verfahrensablauf: Offenlage und erneute verkürzte Offenlage

a) Offenlage:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 12.06.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom **26.06.2023** bis einschließlich **28.07.2023** öffentlich ausgelegen. Es ergaben sich Änderungen des Bebauungsplanentwurfes, die eine erneute Offenlage erforderlich machten.

b) Erneute verkürzte Offenlage:

Vorbemerkung:

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und im Zuge der Planungskonkretisierung einzelne zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs ergänzt oder geändert. Die erneute verkürzte Auslegung des geänderten Entwurfs wurde auf die geänderten Teile beschränkt.

Zur besseren Übersicht über diese Änderungen werden diese in der nachfolgenden Auflistung erläutert.

Änderungen und die Begründung zu erneuten verkürzten Offenlage:

1. Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,8 im Entwurf auf 5,0 im Entwurf zur verkürzten erneuten Offenlage im allgemeinen Wohngebiet 5 (WA 5):
Diese Erhöhung entspricht der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands, da im Zuge der Beteiligung zum Entwurf zur ersten Offenlage der Hinweis kam, dass in dem besagten Bereich bereits Dachgeschossausbauten mit dem Ziel der Nachverdichtung im Bestand ermöglicht werden sollen. Die Ermöglichung des Dachgeschossausbaus stellt in dem stark nachgefragten Wohnquartier ein definiertes Planungsziel dar.
2. Leichte Verschiebung der mittleren Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) östlich in den mittleren Bereich des Baublocks:
Im Zuge der Beteiligung zum Entwurf wurde der Hinweis vorgebracht, dass eine Abstufung der zulässigen Gebäudehöhen aufgrund des Anschlusses an die Bestandsgebäude zur Baulückenschließung im allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) aus städtebaulichen Gründen durch Verschiebung der Baugrenzen wünschenswert wäre.
3. Redaktionelle Ergänzung der fehlenden zulässigen Maximal- oder Mindest-Traufhöhen sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe für eine überbaubare Fläche im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1):

Es handelt sich um eine redaktionelle Ergänzung der Höhenfestsetzungen.

4. Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 6. „Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen“ um einen neuen Unterpunkt 6.4: „Im allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) ist innerhalb der Fläche für Nebenanlagen ausnahmsweise auch die Anlage von Stellplätzen zulässig, sofern die Befestigung der Stellplätze und ihrer Zufahrten in wasserdurchlässiger Art erfolgt („wassergebundene Decke“):
Diese Festsetzung wurde getroffen, um ein hinreichendes Stellplatzangebot für die geplanten Nutzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zu ermöglichen (beschränkt auf den Bereich der Fläche für Nebenanlagen im nördlichen Teil des WA 4), daher sind ausnahmsweise Stellplätze in wassergebundener Decke zulässig. Ziel ist weiterhin aus Gründen der Sicherung der Wohnruhe die vorwiegende Unterbringung der Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen (Tiefgarage und Garagengeschoss).

Die Änderungen der Begründung zum Bebauungsplan Kassel Nr. II/ 24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ zur erneuten verkürzten Offenlage wurden in der Begründung durch farbliche Hervorhebungen kenntlich gemacht und resultieren aus den oben beschriebenen, geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die zur besseren Nachvollziehbarkeit fortlaufend nummeriert und dieser Nummerierung entsprechend aufgelistet wurden. Die textlichen Festsetzungen lagen als gesondertes Textdokument vor, in dem Änderungen / Ergänzungen oder Entfall kenntlich gemacht wurden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde wegen vorgenannter inhaltlicher Änderungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Diese öffentliche Auslegung findet nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem „Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie“ (PlanSiG) statt. Nach § 3 Abs. 1 PlanSiG wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung in der Zeit vom **07.08.2023** bis einschließlich **18.08.2023** öffentlich ausgelegt.

Abwägungstabelle zum Satzungsbeschluss:

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

2 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde das „Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie“ (PlanSiG) erlassen. Nach dem Beschluss zur Aufstellung am 13.12.2021 und öffentlichen Auslegung am 12.06.2023 ist der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem PlanSiG nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kassel (Amtsblatt der Stadt Kassel / 7. Jahrgang / 16. Juni 2023 / Nr. 034) in der Zeit vom 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 im Internet auf dem Portal der Stadt Kassel eingestellt gewesen. Nach § 3 Abs. 2 PlanSiG wurde die zusätzliche Möglichkeit der Einsichtnahme nach Terminvereinbarung während der Öffnungszeiten angeboten.

Nach dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung am 12.06.2023 und den eingefügten Änderungen nach der 1. Offenlage hat der Entwurf des Bebauungsplans zur erneuten verkürzten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem PlanSiG nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kassel (Amtsblatt der Stadt Kassel / 7. Jahrgang / 28. Juli 2023 / Nr. 040) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich verkürzt ausgelegt und wurde im Internet auf dem Portal der Stadt Kassel in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 18.08.2023 eingestellt.

Erläuterung zum Index / namentliche Zuordnung:

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

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
2.1	Einwender*in 001	
vom 27.07.2023	beigefügt erhalten Sie wie telefonisch besprochen meine Stellungnahme zu o. g. Bebauungsplanentwurf mit der Bitte um Berücksichtigung bzw. angemessene Würdigung bei der Abwägung:	-
	<p>Zitat aus der Begründung, Seite 6, Punkt 1.1: „Die mit der Bauleitplanung beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung zielt gemäß § 1 BauGB auf zeitgemäße ökologische, ökonomische, soziokulturelle, funktionale und technische Qualitäten. Darüber hinaus zählen die Bewahrung der Struktur und der gewachsenen Bausubstanz sowie die behutsame Integration von Neubauvorhaben und bauliche Vervollständigung unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Proportion und Gestalt zu den Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“.“</p> <p>Zitat aus der Begründung, Seite 26, Punkt 5.3.1: „Ebenso bleibt das denkmalgeschützte Gesamtensemble der Nördlichen Bebauung zur Goetheanlage unberührt im Sinne eines respektvollen Umgangs mit dem vorhandenen Denkmal. Um die Verhältnisse und Raumsituation im Innenhof für die umliegende Blockrandbebauung nicht zu verschlechtern, orientieren sich die Neubauten an Größe und Ausrichtung des Bestands, so dass angemessene Abstände zu den vorhandenen Gebäuden eingehalten und vorhandene Freiräume und ihre Nutzungen nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden. Insbesondere bei dem Aspekt der Besonnung und Verschattung wurde darauf geachtet, dass die Neubebauung die nördlich gelegene Zeile entlang der Herkulesstraße nicht erheblich beeinträchtigt (Verschattung/Besonnung) und die bestehenden Verhältnisse gesichert werden.“</p>	-
	<p>Stellungnahme</p> <p>Grundsätzlich ist das übergeordnete Ziel des Bebauungsplans als Maßnahme der Innenentwicklung begrüßenswert, doch die vom Entwurf eröffneten Bebauungsmöglichkeiten des neuen WA 4 gehen deutlich über das in der Begründung und in den städtebaulichen Entwürfen formulierte Ziel einer „behutsamen Integration“ hinaus. Laut Begründung (S. 7) liegen dem städtebaulichen Konzept konkrete Investitionsabsichten zugrunde, die im Rahmen der Offenlage und der Variantenbetrachtung anscheinend nicht dargestellt wurden.</p>	<p><i>Dem Bebauungsplan liegt die Zielsetzung der Innen- vor Außenentwicklung zugrunde. Die Stadt Kassel kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplans – unabhängig von konkreten oder künftig beabsichtigten privaten Investitionsinteressen – der kommunalen Verpflichtung gemäß § 1 BauGB nach, durch Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet und zwar vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB).</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>In der Anlage 1 zur Begründung sind drei städtebauliche Entwürfe dargestellt, von denen sich zwei (Varianten 1 und 2) in dem von der geplanten Bebauungsmöglichkeit betroffenen Bereich nicht unterscheiden. Beide Varianten stellen hier eine geschlossene Bebauung dar, die jeweils an den östlichen und westlichen bestehenden Brandwänden anschließt; u. A. diese Tatsache wird auch in der Begründung für die Auswahl der favorisierten Variante 1 benannt. Warum demgegenüber eine Ausweitung des Baufeldes nach Norden um über 7,0 m vorgenommen wurde, erschließt sich in diesem Zusammenhang nicht und legt die Vermutung nahe, dass die konkret geplante Bebauung im mittleren, nicht an die zitierten Brandwände angrenzenden Bereich nach Norden erheblich ausgedehnt werden soll. In diesem Fall ist eine direkte Besonnung der Wohnungen in den unteren Geschossen der Bebauung in der Herkulesstraße 77-87 vor allem in den Wintermonaten nicht mehr gewährleistet. Insbesondere ab dem 2. OG abwärts entsteht hierdurch für mindestens 24 Wohnungen im Bestand eine erhebliche Abwertung. Vermutlich ist dem Entwurfsverfasser nicht bekannt, dass sich in den Häusern Herkulesstraße 85-91 auch im Souterrain Wohnungen befinden, die die Ausdehnung der geplanten Bebauung besonders hart trifft. Auch die Topographie des Geländes – die Bebauung der Herkulesstraße liegt im westlichen Bereich des Baufeldes ca. drei Meter unterhalb der Geländehöhe der rückwärtigen Bestandsbebauung Wilhelmshöher Allee 178 – ist im Entwurf des Bebauungsplans nicht angemessen berücksichtigt (s. beigefügte Schnitte).</p> <p>Der Gebäudeabstand ist ausgerechnet in den Teilbereichen größerer zulässiger Höhe mit ca. 19 m fast auf den gemäß §6 HBO erforderlichen Mindestabstand reduziert. Insgesamt ca. 24 Wohnungen in der Herkulesstraße, die derzeit noch über direkte Besonnung verfügen, verlieren im Falle einer Neubebauung in den zulässigen Dimensionen in den Wintermonaten ihre direkte Besonnung.</p> <p>Eine „behutsame Integration“ der Maßnahme ist aufgrund der Dimensionierung des Baufeldes in nördlicher Richtung sowie der geplanten Höhenentwicklung, die die Traufhöhe der nördlich gelegenen denkmalgeschützten Bebauung im überwiegenden Bereich um ca. zwei Meter überschreitet, nicht gegeben. Auch ist die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise aufgrund der hieraus resultierenden erheblichen Einschränkung der Belichtung der nördlich gelegenen Bebauung nicht schlüssig.</p>	<p><i>Im Planungsprozess wurden verschiedene, in der Art der baulichen Ausformulierung unterschiedliche, aber im Grundgedanken ähnliche städtebauliche Entwicklungsvarianten zur Prüfung und Abwägung mit folgendem Ergebnis erstellt:</i></p> <p><i>Aufgrund der vorhandenen baulichen Situation sowie Erschließungs- und Freiflächenstruktur, der Flächenverfügbarkeiten und der Grundstückszuschnitte des gesamten Baublocks wurde eine Vorzugsvariante gewählt, die vorwiegend auf behutsame Bestandserweiterung und Baulückenschließung im Bereich der vorhandenen Blockinnenbebauung zielt. Sie greift die Bautypologie der zwei vorhandenen Gebäude im Bereich des im Bebauungsplan als WA 4 festgesetzten Baufeldes auf und schließt an vorhandene Brandwände an. Diese städtebauliche Variante ist Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, welche – im Sinne einer Angebotsplanung – künftige Entwicklungsspielräume offenhält. Es wurde jedoch – anders als in der Stellungnahme angenommen – keine Ausweitung des Baufeldes um 7 m nach Norden vorgenommen, sondern die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass die Bestandsbebauung innerhalb der überbaubaren Flächen liegt und somit auch die überbaubaren Flächen der daran anschließenden bzw. dazwischen liegenden – künftig neu zu bebauenden – Flächen erfasst sind. Die Bestandsbebauung gibt somit die Tiefe der überbaubaren Fläche vor. Für die künftige bauliche Weiterentwicklung bestehen hierdurch grundsätzlich Spielräume z. B. für die endgültige Lage der Gebäude, die von der dargestellten städtebaulichen Variante abweichen kann. Trotzdem dienen diese Festsetzungen dem formulierten Ziel der behutsamen baulichen Weiterentwicklung des Blockinnenbereichs:</i></p> <p><i>Die vorhandene gründerzeitliche Struktur wird hinsichtlich der Bauweise fortgeführt, schließt an die bestehenden Brandwände an, muss jedoch bei der Umsetzung die bauordnungsrechtlichen Erfordernisse (Brandschutz, Abstandsflächen) einhalten. Eine verpflichtende komplette Ausnutzung der überbaubaren Flächen durch eine Errichtung eines Gebäudes auf der nördlichen Baugrenze ist nicht gegeben, soll aber auch nicht ausgeschlossen werden. Die Einhaltung der zwingend erforderlichen Abstandsflächen wird durch den Bebauungsplan nicht aufgehoben und ist in der dem Bebauungsplan nachgeordneten Objektplanung bzw. im Genehmigungsverfahren einzuhalten. Mit der Zielsetzung der planerischen Zurückhaltung kann bei Bedarf durch architektonische Lösungen wie z.B. Rücksprünge in den Obergeschossen o. ä. die Einhaltung der Abstandsflächen erfolgen.</i></p> <p><i>Die Auffassung, die Topographie des Geländes sei im Bebauungsplan nicht ausreichend beachtet, wird nicht geteilt. Die als überbaubare Flächen festgesetzten Bereiche sind bereits überwiegend bebaut, d. h. die bestehende Topographie gilt bereits für die bereits vorhandenen Gebäude im Baufeld des WA 4. Die geplante Bebauung erfolgt auf dem gleichen</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Aus den benannten Gründen wird der Entwurf des Bebauungsplans weder dem in der Begründung prominent formulierten Anspruch an den Denkmalschutz noch den Anforderungen an den Erhalt gesunder Wohnverhältnisse (s. letzter zitierter unterstrichener Satz aus der Begründung, Seite 26, Punkt 5.3.1) und auch nicht dem derzeit großzügigen, grünen und auch luftigen Charakter des Innenhofs gerecht. Auch ist im B-Planentwurf die Topographie des Geländes mit dem abwärts gehenden, durch Mauern gesicherten Höhenversprung in Richtung Herkulesstraße nicht angemessen gewürdigt. Auch die in den Übergangs- und Sommermonaten von den Bewohnern der Herkulesstraße – zumeist Familien mit Kindern – rege genutzten Freiräume des Innenhofs werden durch die Neubebauung der Besonnung entzogen und damit in ihrer Nutzbarkeit erheblich eingeschränkt.</p> <p>Bei der Dimensionierung des Baufeldes und der möglichen Gebäudehöhen im WA 4 wurde offensichtlich auf Schnittdarstellungen bzw. Sonnenstandssimulationen zum Nachweis einer angemessenen Besonnbarkeit der nördlich gelegenen denkmalgeschützten Bebauung und auch der zugehörigen Freiräume der Bebauung in der Herkulesstraße verzichtet, was in Anbetracht der Topographie, der festgesetzten Höhen und der Ausdehnung des Baufeldes nicht nachvollziehbar ist. Daher rege ich an, die Ausdehnung des Baufeldes in nördlicher Richtung mindestens auf die in den städtebaulichen Entwurfsvarianten 1 und 2 definierten, direkt an die bestehenden Brandwände anschließenden Baufluchten zu reduzieren. Zudem sollte die Höhenentwicklung auf ein für Hinterliegerbebauung vertretbares Maß – maximal drei statt vier Geschosse plus Staffelgeschoss reduziert und im B-Planverfahren mittels Sonnenstandssimulation die Verträglichkeit für die nördlich gelegene, denkmalgeschützte Bebauung Herkulesstraße 77-87 nachgewiesen werden.</p>	<p><i>Geländeniveau, auf dem bereits Bestandsbebauung in ähnlicher Gebäudehöhe, wie sie durch die Planung ermöglicht wird, gegeben ist.</i></p> <p><i>Der Hinweis, dass durch die Festsetzungen des Baufeldes und der zulässigen Höhen eine erhebliche Abwertung der Gebäude Herkulesstraße 77-87 entstünde mit einer Betroffenheit durch Verschattung für mindestens 24 Wohnungen, wurde überprüft – auch in Hinblick auf die geäußerte Vermutung, eine behutsame Integration der Maßnahme sei aufgrund der Dimensionierung des Baufeldes in nördlicher Richtung sowie der geplanten Höhenentwicklung, die die Traufhöhe der nördlich gelegenen denkmalgeschützten Bebauung im überwiegenden Bereich um ca. zwei Meter überschreitet, nicht gegeben. Die Überprüfung dieser Sachverhalte kommt zu folgendem Ergebnis:</i></p> <p><i>Die im WA 4 festgesetzte maximale Gebäudehöhe, in östlicher Richtung abflachend, in Kombination mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit, setzen die vorhandenen baulichen Strukturen gemäß der im WA 4 vorhandenen Bebauung fort. Die um 1,5 Meter höhere maximale Gebäudehöhe im westlichen Bereich bildet in etwa die Gebäudehöhe des westlichen Bestandsgebäudes ab. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im östlichen Teil des Baufeldes entspricht in etwa der östlichen Bestands-Gebäudehöhe. Beide Bestandsgebäude sind in die Topografie des Geländes eingefügt. Die Festsetzungen ermöglichen ein Anbauen an die vorhandenen grenzständigen Gebäude (Brandwände).</i></p> <p><i>Die Lage der festgesetzten überbaubaren Fläche befindet sich in einem gründerzeitlichen Bestandsquartier, welches gemäß Bestandssituation in einer vorhandenen Baulücke nachverdichtet werden soll. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen in seiner Länge und Tiefe sehr ausgedehnten gründerzeitlichen Block in geschlossener Bauweise, somit um eine Gebietsbebauung, die aufgrund der Einheitlichkeit eines Baukonzeptes zur Jahrhundertwende und etwas später entstanden ist und diesen Baublock bis heute – trotz einzelner später hinzu gekommenen oder als Ersatz entstandener Bauten – prägt. Die vorhandene Dichte der Bebauung mit bereits vorhandenen Baukörpern im Blockinneren (von Süden erschlossene Bebauung im Innenhof), weist eine deutlich gründerzeitlich geprägte Struktur mit hohen Geschossen, mehrgeschossiger Bebauung und entsprechenden Gebäudehöhen sowie baulich hoher Dichte auf.</i></p> <p><i>Das vorhandene und auch künftig geplante Maß der baulichen Dichte hat eine wechselseitige Abhängigkeit mit der oben geschilderten historischen städtebaulichen Struktur. Bei der Weiterentwicklung dieser bestehenden Struktur gelten aber trotzdem die aktuellen bauordnungsrechtlichen Regelungen, insbesondere zu den nach HBO erforderlichen Abstandsflächen.</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p><i>Die Festsetzungen zur Höhe und Geschossigkeit der Gebäude wurden bestandsorientiert getroffen, so dass Ersatz- und Ergänzungsbauten in ähnlicher Kubatur, wie sie im Bestand zu finden sind, hergestellt werden können bzw. aufgrund von Mindestanzahlen der Geschossigkeiten und in Teilen auch Mindesthöhen am Bestand orientiert hergestellt werden müssen, um den Gebietscharakter auch im Sinn der denkmalpflegerischen Belange zu wahren. Die bauliche Weiterentwicklung des Blockinnenbereichs wurde bewusst auf den östlichen, bereits in „zweiter Reihe“ bebauten Bereich des Blockes beschränkt, um die prägenden Grünstrukturen im Blockinnenbereich zu erhalten und den in der Stellungnahme korrekterweise genannten „großzügigen, grünen und auch luftigen Charakter des Innenhofs“ zu wahren. Die beiden der Stellungnahme beigefügten Systemschnitte gehen von einem theoretisch möglichen Heranrücken der künftigen Bebauung an die nördliche Baugrenze und von einem Ausschöpfen der Gebäudehöhe als Maximalfall aus. Beide Schnitte zeigen, dass die Gesamthöhe der an die Baugrenze herangerückten Baukörper deutlich unter der Gebäudehöhe der Bestandsbebauung der Herkulesstraße bleibt (ca. 2,50 bis 4,0 m), während die dargestellten Traufhöhen einer als Flachdachbebauung an der Baugrenze dargestellten Neubebauung ca. 2,50 bis 3,50 m über der Traufhöhe der Bestandsbebauung läge. In den Schnitten nicht dargestellt ist die Lage der Grundstücksgrenze, die im Falle des westlichen Baukörpers der Neubebauung ca. 8,15 m bis 8,70 m nördlich des Gebäudes verläuft und im Falle der östlichen Neubebauung bei ca. 8,70 bis ca. 10,40 m. Der westliche Baukörper muss in der dargestellten zulässigen Gebäudehöhe mit 17,40 m (=189,50 m üNN) eine Abstandsfläche gemäß HBO (0,4 H) von aufgerundet 7,0 m einhalten (8,15 bis 8,70 m stehen auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung). Der östliche Baukörper muss bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 16,70 m (=187,00 m üNN) eine Abstandsfläche von aufgerundet 6,70 m einhalten (8,70 bis 10,40 m stehen zur Verfügung). Diese Werte zeigen, dass der Gebäudeabstand nicht auf den gemäß § 6 HBO erforderlichen Mindestabstand reduziert ist, sondern – selbst bei angenommener maximaler Ausnutzung der Festsetzungen – Abstandsflächen von mindestens 0,47 bis 0,52 eingehalten werden. Die in den Schnitten dargestellten Räume zwischen der Bestandsbebauung Herkulesstraße und der südlich gelegenen Neu- und Bestandsbebauung haben Breiten von ca. 19,00 m und 21,0 m. Diese Zwischenräume sind für die vorhandenen und geplanten Geschossigkeiten hinreichend und entsprechen – im Vergleich – in etwa einer straßenbegleitenden mehrgeschossigen Bebauung an einer Sammelstraße mit 6,0 m Fahrbahn, beidseitigen Gehwegen mit jeweiligen Breiten von 2,50 m sowie Garten- oder Vorgartenbereichen von ca. 4,0 bis ca. 5,0 m Tiefe, somit einer nicht unüblichen städtebaulichen Situation.</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p><i>Die Frage nach der Betroffenheit der Bestandsbebauung in Hinblick auf die Belichtung bzw. Besonnung der Fassaden ist aufgrund der in den Systemschnitten getroffenen Darstellung nicht hinreichend nachvollziehbar. In die Abwägung zu den getroffenen Festsetzungen, die den in der Stellungnahme dargestellten Maximalfall des Heranrückens der geplanten Bebauung an die nördliche Grenze ermöglichen, jedoch nicht zwingend festsetzen, wurde eingestellt, dass die Einhaltung der Abstandsflächen nach HBO gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten, auch in Bezug auf Besonnung und Verschattung. Bezüglich der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wurde in die Abwägung eingestellt, dass bereits Gebäude mit ähnlichen Höhen in dem festgesetzten Baufeld (WA 4) vorhanden sind und daher die Nachbarschaft nicht davor geschützt ist, dass in einem bereits bebauten Bereich die bauliche Situation der umliegenden Grundstücke durch bauliche Entwicklungen verändert wird. Mögliche Verschattungseffekte durch Neubauvorhaben sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten sind, denn diese zielen auch darauf ab, eine ausreichende Besonnung von Nachbargrundstücken sicherzustellen. Selbst bei einer eventuell entstehenden Verschlechterung der Besonnung zu bestimmten Zeiten (im Winter) wird das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt, da der Grad der Unzumutbarkeit nicht anzunehmen ist, weil im vorliegenden Fall die Einhaltung der Abstandsflächen nicht nur gewahrt, sondern übererfüllt ist. Dementsprechend wurden auch im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans keine Schnittdarstellungen bzw. Sonnenstandssimulationen zum Nachweis einer angemessenen Besonnbarkeit der nördlich gelegenen denkmalgeschützten Bebauung und auch der zugehörigen Freiräume der Bebauung in der Herkulesstraße erstellt. Regelungen zu möglichen Abweichungen der Abstandsflächen wurden im Bebauungsplan nicht getroffen und sind daher nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Trotz der oben dargelegten Sachverhalte wurde im Zuge der Überprüfung der Festsetzungen aufgrund der in der Stellungnahme dargelegten Befürchtungen zur Betroffenheit der nördlichen Bestandsbebauung Herkulesstraße 85-91, die mögliche Verschattungssituation überschlägig auf der Grundlage der maximal gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Gebäudekubatur an der nördlichen Baugrenze des Baufeldes WA 4 simuliert. Hierfür wurde der Einfachheit halber als „Maximalfall“ für das <u>gesamte Baufenster die maximale Gebäudehöhe von 189,5 m üNN angenommen</u>, obwohl sich die zulässige Höhe in Richtung des 3-geschossigen Bestandsgebäudes im Osten weiter herunter staffelt (auf maximal 187,0 m üNN). Zur Beurteilung der Besonnung/Belichtung kann die DIN 5034-1 bzw. die DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ herangezogen werden, welche die 1,5-stündige Besonnungsdauer am 21. März als wohngygienische Mindestanforderung zur Vermeidung einer gesundheitlichen Beeinträchtigung beschreibt und damit als Grenze zur gesundheitlichen Beeinträchtigung bei der Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p><i>herangezogen werden kann. Legt man den 21. März zugrunde, ergibt die Simulation des Sonnenverlaufs für den o. g. Maximalfall der Neubebauung im gesamten Tagesverlauf keine von der geplanten Bebauung ausgehende erhebliche Verschattung der Südfassaden der Bestandsbebauung an der Herkulesstraße.</i></p> <p><i>Die in der Stellungnahme aufgeführten Befürchtungen, die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für das Baufeld im WA 4 erfüllten nicht die Anforderungen an den Erhalt gesunder Wohnverhältnisse und würdigten auch den durch Mauern gesicherten Höhenversprung in Richtung Herkulesstraße nicht angemessen, werden aufgrund der oben dargestellten und überprüften Sachverhalte nicht geteilt.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der in der Stellungnahme angesprochenen Freiräume des Innenhofs, für die befürchtet wird, dass sie durch die Neubebauung der Besonnung entzogen und damit in ihrer Nutzbarkeit erheblich eingeschränkt würden, wurde in die Abwägung eingestellt, dass der Besonnung von Freiflächen wegen der in den Wintermonaten eingeschränkten Nutzbarkeit keine besondere Bedeutung zukommt. Es ist aufgrund der Simulation des o. g. Maximalfalls davon auszugehen, dass die Flächen in den Zeiten zwischen März und Oktober ausreichend besonnt und in ihrer Qualität nicht unzumutbar eingeschränkt sein werden.</i></p> <p><i>Die Anregung, die Ausdehnung des Baufeldes in nördlicher Richtung mindestens auf die in den städtebaulichen Entwurfsvarianten 1 und 2 definierten, direkt an die bestehenden Brandwände anschließenden Baufluchten zu reduzieren, wird aus vorgenannten Gründen nicht berücksichtigt. Gleiches gilt für die Anregung, die Höhenentwicklung wie in der Stellungnahme angeführt auf „ein für Hinterliegerbebauung vertretbares Maß“ – maximal drei statt vier Geschosse plus Staffelgeschoss – zu reduzieren.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p><i>vom 01.08.2023</i></p>	<p>Meine Stellungnahme vom 27. Juli 2023 zur angestrebten Höhe der Bebauung und insbesondere zur Ausdehnung des Baufelds nach Norden im WA 4 erhalte ich vollumfänglich aufrecht bzw. sehe mich bestärkt in der Annahme, dass die Situation vor Ort (Besonnung, Topographie, Denkmalschutz, Nutzbarkeit der Freiräume) im Verfahren nicht angemessen gewürdigt worden ist. Durch die Verschiebung der mittleren Baugrenze des WA 4 in östlicher Richtung zu Gunsten der größeren Gebäudehöhe („aus städtebaulichen Gründen“) werden weitere drei Wohnungen in den Häusern Herkulesstraße 79 und 81 – und somit insgesamt ca. 27 Wohnungen in der betroffenen Zeile</p>	<p><i>Siehe oben aufgeführte Abwägungsempfehlung zur Stellungnahme der ersten Offenlage vom 27.07.2023.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	Herkulesstraße 77-87 von der winterlichen Versorgung mit Tageslicht abgeschnitten.	
2.2	Einwender*in 002	
vom 28.08.2023	<p>Der geplanten Bebauung stehen wir als Eigentümerin der Liegenschaft in der Herkulesstraße 75-83 in Kassel kritisch gegenüber und legen Widerspruch gegen den Bebauungsplan ein.</p> <p>Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird eine Verdichtung stattfinden, die Grünflächen, Bestandsgehölze und Erholungsflächen insbesondere für die ansässigen Mieter gefährdet. Die vorhandene Grünfläche wird von den Bürgerinnen und Bürgern gerne und oft genutzt.</p> <p>Durch die Neubauten findet außerdem eine erhebliche Beschattung der bereits vorhandenen Bebauung statt und stellt entgegen der in der Begründung des Bebauungsplanes aufgestellten Behauptung, eine Beeinträchtigung läge nicht vor, sehr wohl eine erhebliche Beeinträchtigung der Bebauung in der Herkulesstraße dar. Bestehende Verhältnisse sind gerade nicht gesichert.</p> <p>Durch die geplante mehrgeschossige Neubebauung ist eine Besonnung der Wohnungen in den ersten drei Etagen der Gebäude nicht mehr gewährleistet. Insbesondere in den Wintermonaten werden die betroffenen Wohnungen erheblich verdunkelt und die Wohnqualität der Mieter verschlechtert. Die Neubebauung muss im Einklang mit dem schützenswerten Interesse der Bürgerinnen und Bürger an gesunde Wohnverhältnisse stehen.</p> <p>Dabei spielt insbesondere auch die nicht veränderbare Topographie des Geländes eine Rolle, da die Gebäude in der Herkulesstraße tiefer liegen, als es die geplanten Neubauten würden. Dies ist bei der zu wählenden Höhe der geplanten Bebauung zu berücksichtigen.</p> <p>Mindestens sollte die Bauhöhe daher auf drei Geschosse beschränkt bleiben. Die genannten Umstände wurden bislang nicht ausreichend gewürdigt und es wird angeregt, dass die Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf diese Aspekte fachmännisch und anhand von Simulationen überprüft werden.</p>	<p><i>Dem Bebauungsplan liegt die Zielsetzung der Innen- vor Außenentwicklung zugrunde, somit einer baulichen Verdichtung im Bestand, wie in der Stellungnahme erwähnt. Bei den für die künftig mögliche bauliche Weiterentwicklung vorgesehenen Flächen im Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des Blockinneren (im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA 4 festgesetzt). Diese Flächen sind im Bestand bereits in wesentlichen Teilen mit zwei Wohngebäuden in drei- und viergeschossiger Bauweise mit ausgebauten Dachgeschossen bereits bebaut, wobei das viergeschossige gründerzeitliche Gebäude ein Mansarddach mit Flachdachabschluss aufweist und dieses oberste Geschoss einem Vollgeschoss gleichkommt, während das dreigeschossige Gebäude ein Satteldach mit Gauben hat. An diese beiden Bestandsgebäude angrenzend sowie in deren Umfeld befinden sich weitere Gebäude (Schuppen, werkstattartige Gebäude) in ein- bis zweigeschossiger Bauweise sowie versiegelte Hofartige Flächen, die der Erschließung dienen. Diese im Bestand bebauten und in Teilen auch gartenartig genutzten Flächen reichen teilweise bis an die topografische Kante heran und liegen auf den Parzellen der südlichen Blockrandbebauung entlang der Wilhelmshöher Allee. Die Parzellengrenze stellt die Grenze der Festsetzung als WA 4 dar. Die für Mieter der Gebäude Herkulesstraße 75-83 zugängliche und nutzbare Grünfläche, die der nördlichen Blockrandbebauung zugeordnet ist, ist als solche im Bebauungsplan festgesetzt ist und somit planungsrechtlich gesichert. Auch der im Blockinneren vorhandene prägende Baumbestand (sowohl auf der vorgenannten festgesetzten Grünfläche, als auch innerhalb der als nicht überbaubar festgesetzten WA-Flächen) ist als zu erhaltend und bei Abgang zu ersetzend festgesetzt. Der innerhalb der überbaubaren Flächen vorhandene Grünbestand wird als vergleichsweise geringerwertig eingeschätzt und ein Verlust durch Bebauung daher als vertretbar bewertet. Die in der Stellungnahme genannte Befürchtung, dass Grünflächen, Bestandsgehölze und Erholungsflächen gefährdet seien, ist daher unbegründet und wird zurückgewiesen. Einer Nutzung der o. g. vorhandenen und auch künftig als solche festgesetzten privaten Grünflächen durch die Bewohnerschaft stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.</i></p> <p><i>Die Hinweise zur baulichen Entwicklung / Verdichtung und befürchteten Verschattung wurden geprüft und es wurde folgendes in die Abwägung eingestellt: Die Stadt Kassel kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplans der kommunalen Verpflichtung gemäß § 1 BauGB nach, durch Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p><i>Entwicklung zu sichern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet und zwar vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB). Für den Bebauungsplan wurde aufgrund der vorhandenen baulichen Situation sowie der Erschließungs- und Freiflächenstruktur, der Flächenverfügbarkeiten und der Grundstückszuschnitte des gesamten Baublocks eine in der Begründung des Bebauungsplans dargelegte städtebauliche Vorzugsvariante zugrunde gelegt, die vorwiegend auf behutsame Bestandserweiterung und Baulückenschließung im Bereich der oben beschriebenen vorhandenen Blockinnenbebauung zielt. Sie greift die Bautypologie der zwei vorhandenen Gebäude im Bereich des im Bebauungsplan als WA 4 festgesetzten Baufeldes auf und schließt an vorhandene Brandwände an. Diese städtebauliche Variante ist Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, welche – im Sinne einer Angebotsplanung – künftige Entwicklungsspielräume offenhält. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass die Bestandsbebauung innerhalb der überbaubaren Flächen liegt und somit auch die überbaubaren Flächen der daran anschließenden bzw. dazwischen liegenden – künftig neu zu bebauenden – Flächen erfasst sind. Die Bestandsbebauung gibt somit die Tiefe der überbaubaren Fläche vor. Für die künftige bauliche Weiterentwicklung bestehen hierdurch grundsätzlich Spielräume z. B. für die endgültige Lage der Gebäude, die von der dargestellten städtebaulichen Variante abweichen kann. Trotzdem dienen diese Festsetzungen dem formulierten Ziel der behutsamen baulichen Weiterentwicklung des Blockinnenbereichs und die vorhandene gründerzeitliche Struktur wird hinsichtlich der Bauweise fortgeführt, schließt an die bestehenden Brandwände an, muss jedoch bei der Umsetzung die bauordnungsrechtlichen Erfordernisse (Brandschutz, Abstandsflächen) einhalten.</i></p> <p><i>Die Frage nach der Betroffenheit der Bestandsbebauung in Hinblick auf die Beschattung/Beleuchtung bzw. Besonnung der Bebauung an der Herkulesstraße wurde in die Abwägung eingestellt, dass die Einhaltung der Abstandsflächen nach HBO gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten, auch in Bezug auf Besonnung und Verschattung. Bezüglich der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wurde in die Abwägung eingestellt, dass bereits Gebäude mit ähnlichen Höhen in dem festgesetzten Baufeld (WA 4) vorhanden sind und daher die Nachbarschaft nicht davor geschützt ist, dass in einem bereits bebauten Bereich die bauliche Situation der umliegenden Grundstücke durch bauliche Entwicklungen verändert wird. Mögliche Verschattungseffekte durch Neubauvorhaben sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten sind, was vorliegend der Fall ist, da die nach HBO erforderlichen Mindestabstände der zulässigen Bebauung im WA 4 nicht</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p><i>nur gewahrt wird, sondern – selbst bei angenommener maximaler Ausnutzung der Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Lage der Baukörper an der festgesetzten nördlichen Baugrenze des WA 4 – Abstandsflächen von mindestens 0,47 bis 0,52 eingehalten werden. Denn die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen zielen auch darauf ab, eine ausreichende Besonnung von Nachbargrundstücken sicherzustellen. Selbst bei einer eventuell entstehenden Verschlechterung der Besonnung zu bestimmten Zeiten (im Winter) wird das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt, da der Grad der Unzumutbarkeit nicht anzunehmen ist, weil im vorliegenden Fall die Einhaltung der Abstandsflächen nicht nur gewahrt, sondern übererfüllt ist. Dementsprechend wurden auch im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans keine Sonnenstands- oder Belichtungssimulationen zum Nachweis einer angemessenen Besonnbarkeit der nördlich gelegenen denkmalgeschützten Bebauung erstellt. Regelungen zu möglichen Abweichungen von den Abstandsflächen gemäß HBO wurden im Bebauungsplan nicht getroffen und sind daher nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Trotz der oben dargelegten Sachverhalte wurde im Zuge der Überprüfung der Festsetzungen aufgrund der in der Stellungnahme dargelegten Befürchtungen zur Betroffenheit der nördlichen Bestandsbebauung Herkulesstraße, die mögliche Verschattungssituation überschlägig auf der Grundlage der maximal gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Gebäudekubatur an der nördlichen Baugrenze des Baufeldes WA 4 simuliert. Hierfür wurde der Einfachheit halber als „Maximalfall“ für das <u>gesamte Baufenster die maximale Gebäudehöhe von 189,5 m üNNH angenommen</u>, obwohl sich die zulässige Höhe in Richtung des 3-geschossigen Bestandsgebäudes im Osten weiter herunter staffelt (auf maximal 187,0 m üNNH). Hierbei ist auch die vorhandene topografische Situation (Höhenverspung/Geländekante) beachtet worden. Zur Beurteilung der Besonnung/Belichtung kann die DIN 5034-1 bzw. die DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ herangezogen werden, welche die 1,5-stündige Besonnungsdauer am 21. März als wohngygenische Mindestanforderung zur Vermeidung einer gesundheitlichen Beeinträchtigung beschreibt und damit als Grenze zur gesundheitlichen Beeinträchtigung bei der Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogen werden kann. Legt man den 21. März zugrunde, ergibt die Simulation des Sonnenverlaufs für den o. g. Maximalfall der Neubebauung <u>im gesamten Tagesverlauf keine von der geplanten Bebauung ausgehende erhebliche Verschattung der Südfassaden der Bestandsbebauung an der Herkulesstraße</u>. Möglicher Maßstab für eine erhebliche Beeinträchtigung könnte eine signifikante (gesetzlich jedoch nicht geregelte) Verringerung der Besonnungszeit im Winterhalbjahr gegenüber den bestehenden Verhältnissen sein. Aufgrund der Einhaltung bzw. Übererfüllung der Abstandsflächen sowie Einhaltung der Mindestempfehlung von 1,5 h Besonnung am 21. März und aufgrund der Tatsache, dass bereits Gebäudebestand innerhalb der bebaubaren Flächen in gleicher Kubatur wie die geplante</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p><i>vorhanden ist, kann eine im Winterhalbjahr möglicherweise resultierende zusätzliche Verschattung dennoch nach wie vor vertretbar sein. Die in der Stellungnahme geäußerte Befürchtung, eine Besonnung der Wohnungen in den ersten drei Etagen der Gebäude sei nicht mehr gewährleistet, ist unbegründet und wird daher zurückgewiesen.</i></p> <p><i>Die in der Stellungnahme dargelegten Befürchtungen, die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für das Baufeld im WA 4 stünden nicht im Einklang mit dem schützenswerten Interesse der Bürgerinnen und Bürger an gesunde Wohnverhältnisse, werden aufgrund der oben dargestellten und überprüften Sachverhalte nicht geteilt. Der in der Stellungnahme dargelegte Hinweis auf die nicht veränderbare Topographie des Geländes, aufgrund derer die Gebäude in der Herkulesstraße tiefer liegen, als es die geplanten Neubauten würden, ist in der Planung ebenso berücksichtigt, wie der Hinweis, dass dies bei der zu wählenden Höhe der geplanten Bebauung zu berücksichtigen sei.</i></p> <p><i>Die Anregung, die Bauhöhe der geplanten Gebäude auf drei Geschosse zu beschränken, wird nicht berücksichtigt. Die getroffenen Festsetzungen zu Geschossigkeiten stehen im Wechselspiel mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, die sich wiederum an den vorhandenen Gebäudehöhen der Bestandsbebauung orientieren. Diese Festsetzungen berücksichtigen eine Abstufung um ca. ein Geschoss innerhalb der überbaubaren Fläche von Westen nach Osten, um zwischen dem hier vorhandenen Höhenunterschied der beiden Bestandsgebäude zu vermitteln und an diese jeweils städtebauliche sinnvoll anschließen zu können.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind teilweise berücksichtigt, die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>

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

Verfahren der Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange

Der Offenlegung wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 12.06.2023 zugestimmt.

Die Beteiligung der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.06.2023.

Es gingen Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan ein, die zu einer Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs führten (siehe vorherigen Punkt 1 Verfahrensablauf: Offenlage und erneute verkürzte Offenlage), so dass eine erneute Beteiligung der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte. Diese erneute Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 27.07.2023.

Die während der erneuten Offenlage eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs, jedoch geringfügige redaktionelle und der Klarstellung dienende Ergänzungen der Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplans.

Im Folgenden sind alle Anregungen und Behandlungen aus den Beteiligungsschritten gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgeführt. Die Inhalte der eingegangenen einzelnen Stellungnahmen sind in der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung in der linken Text-Spalte (Index und Datum der Stellungnahme sowie „Inhalt Stellungnahme“) zusammenfassend dargestellt, die Bewertung und Abwägung der Anregungen und Hinweise sind in der rechten Text-Spalte der Tabelle dargelegt („Abwägungsempfehlung“).

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
-------	--------------------------	---------------------

A. Ämter

3.1	Stadtreiniger Kassel	
vom 04.07.2023	von Seiten der Stadtreiniger Kassel bestehen keine Bedenken gegen o. g. Bebauungsplan.	-
3.2	Straßenverkehrs- und Tiefbauamt -66-	
vom 13.07.2023	<p><u>Textliche Festsetzung:</u> Zu 6.2: erfahrungsgemäß sind weniger als ein PKW-Stellplatz pro Wohneinheit - wie nach der Stellplatzsatzung gefordert - grundsätzlich zu wenig (siehe u. a. Samuel-Becket-Anlage, Martini-Quartier, usw.). Die tatsächlich benötigte Anzahl an PKW-Stellplätzen ist in der Realität deutlich höher, so dass ab Einzug der ersten Bewohner Stellplätze im öffentlichen Raum gesucht werden, was grundsätzlich zu einer Erhöhung des Parkdrucks rund um die Gebiete führt. Die Festsetzung einer reduzierten Anzahl an Stellplätzen verschärft wesentlich den ohnehin bestehenden Parkdruck. Aufgrund der Nähe zum Diakonissenkrankenhaus auf der einen Seite und der Vitos Klinik Bad Wilhelmshöhe (Herkulesstraße 111) ist nicht davon auszugehen, dass sich der Parkdruck legen wird. Aus den genannten Gründen wird seitens der Verkehrsbehörde einer Reduzierung der Stellplätze nicht zugestimmt.</p> <p>Dem letzten Absatz zur weiteren Reduzierung der Stellplätze bei begründeten Tatsachen, kann nicht zugestimmt werden. Erfahrungsgemäß wird sich im Bauantragsverfahren - trotz des bereits sehr niedrig angesetzten Stellplatzschlüssels - darauf berufen und die oben genannten Auswirkungen treten ein. Darüber hinaus sollte in den textlichen Festsetzungen die Anwendung von § 52 Abs. 4 HBO ausgeschlossen werden, aus den bereits genannten Gründen, die im Bauantragsverfahren eintreffen können.</p>	<p><i>Der Bebauungsplan trifft, wie in der Stellungnahme beschrieben, Regelungen zur möglichen Reduzierung des gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel erforderlichen Nachweises der Stellplätze, soll jedoch nicht die im Plangebiet erforderlichen Stellplatzbedarfe zwingend begrenzen. Die Stellplatzsatzung behält auch im Plangebiet grundsätzlich Gültigkeit, es kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen davon abgewichen werden. Die Stellplatzreduzierung wird durch ein sehr gutes Mobilitätsangebot kompensiert. Ziel dabei ist es - wie in der Begründung dargelegt - ein autofreies bzw. autoreduziertes Wohnen zu ermöglichen, diese Art des Wohnens und der Mobilität jedoch nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan zwingend vorzugeben. Bei den getroffenen Festsetzungen zu Stellplätzen im Plangebiet wurden unterschiedliche Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. So berücksichtigen die Festsetzungen zur Abweichung von den gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätzen die verkehrsgünstige innenstadtnahe Lage des Gebietes und die mit der Planung beabsichtigte Mischung an Wohnformen und Nutzungen / Nutzergruppen, welche eine Reduzierung der Stellplätze auf ein angemessenes Maß begründen. In die Abwägung wurde auch eingestellt, dass die umgebenden Quartiere bereits erheblich durch den ruhenden Verkehr belastet sind und daher ein auf den angemessenen Bedarf abgestellter Nachweis von Stellplätzen für die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets bzw. auf den künftigen privaten Bauflächen sinnvoll ist. Mit dem Bebauungsplan soll auf der Grundlage des Baugesetzbuchs und den Vorschriften der Landesbauordnung und sonstiger anzuwendender Vorschriften die städtebauliche Ordnung sowie die Art und bauliche Intensität der Nutzung von Grundstücken geregelt werden. Daher werden aus den oben genannten Gründen die getroffenen Festsetzungen zur Möglichkeit der Reduzierung der Stellplätze beibehalten. Dies gilt auch für die Möglichkeit der weiteren Reduzierung bei begründeten Tatsachen, da z. B. bestimmte Wohnformen für Menschen mit besonderen Wohnbedarfen geringere Stellplatzbedarfe haben und die Möglichkeit eröffnet werden soll, diese Wohnformen von der Stellplatzverpflichtung auf den</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p><i>tatsächlichen Bedarf abgestellt zu befreien. Es handelt sich hierbei explizit um Einzelfallregelungen, so dass die Befürchtung, es seien hierdurch erhebliche Auswirkungen auf die Stellplätze im öffentlichen Raum zu erwarten, nicht geteilt wird. Der Anregung, die Anwendung des § 52 Abs 4 HBO (Kompensation von Pkw-Stellplätzen durch Fahrradabstellflächen) auszuschließen, ist unbegründet und wird aus o. g. Gründen nicht berücksichtigt.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
	<p><u>Begründung:</u> Seite 41: „[...] Diese vorhandene Struktur vermindert den Bedarf an individueller Fahrzeugnutzung (motorisierter Individualverkehr) deutlich.“. Die vorhandene Infrastruktur für alternative Fortbewegungsmittel ändert (aktuell) nichts daran, dass noch immer ein großer Teil der Bevölkerung – und dahingehend die potenziellen Bewohnenden – ein Kfz besitzen und diese dann im umliegenden öffentlichen Raum abgestellt werden. Im Erläuterungsbericht wird zuvor jedoch von einem hohen Parkdruck (S. 23) im öffentlichen Raum gesprochen.</p>	<p><i>Die in der Stellungnahme zitierte Passage der Begründung bezieht sich auf das grundsätzlich als gut zu wertende nicht Kfz-basierte Mobilitätsangebot aufgrund der Lage des Plangebiets mit vorhandener Straßenbahnanbindung und Radwegeinfrastruktur. Hierdurch ist ein Anreiz vorhanden, ggf. autoreduziert oder ohne Auto zu wohnen. Die Bauleitplanung zielt allerdings nicht darauf ab, individuelles Verhalten zur Mobilität oder zum Besitz eines Kfz zu steuern. Es sollte differenziert werden zwischen Wohnstandorten, an denen es nur geringe Alternativen zum privaten Pkw gibt und solchen, die ein alternatives Mobilitätsangebot bieten, wie es vorliegend der Fall ist. Unstrittig erscheint in diesem Zusammenhang, dass sich der Mobilitätssektor in einem umfassenden Transformationsprozess befindet im Sinne der künftig nicht allein aus Gründen des Klimaschutzes anzustrebenden Verkehrswende. Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Mit der Bitte um Einfügen dieses Absatzes an passender Stelle:</u> „Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, Markierungen etc.), die zur Erschließung der Liegenschaft (z.B. Zufahrten) notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu beantragen und hinsichtlich der Planung, sowie des Oberbaus abzustimmen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Gehweganpassungen auf öffentlichen Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes zurückzubauen. Die Kosten</p>	<p><i>Die Passage wird wie angeregt in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch die Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren."	
	<p><u>Weiteres:</u> Es sollte die Chance genutzt werden, durch den Bau einer ausreichend großen Tiefgarage unter den Neubauten, den Parkdruck im Quartier zu reduzieren und Freiräume zur Nutzungsänderung in den öffentlichen Straßen durch die Reduzierung der öffentlichen Parkplätze zu gewinnen.</p>	<p><i>Der Bau einer ausreichend großen Tiefgarage ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen möglich, wird jedoch nicht zwingend festgesetzt. Da die Stellplatzsatzung im Plangebiet gilt und auch bei einem ggf. reduzierten Stellplatzansatz entsprechende Flächen erforderlich sind, kann dies im Zuge der Nachverdichtung im Innenbereich des Blockes nur in Garagengeschoss(en) erfolgen. Ob diese ganz oder in Teilen unterirdisch angeordnet werden, wird im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung nicht im Bebauungsplan geregelt.</i></p> <p>Die Anregung ist bereits teilweise berücksichtigt.</p>
<p>3.3 Bauverwaltungsamt -60-</p>		
<p>vom 28.06.2023</p>	<p>Gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. VII/24 C - „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ bestehen von Seiten -60- keine Bedenken. Hinweis: Bei der mitgelieferten Planzeichnung weichen die farblichen Markierungen (teilweise) von den Erläuterungen der Planzeichen voneinander ab. Die öffentliche Verkehrsfläche wird in der Planzeichnung in hellgrün dargestellt; in den Erläuterungen der Planzeichen wird sie gelb dargestellt. Die private Grünfläche wird in der Planzeichnung mit einem anderen Grünton dargestellt als in den Erläuterungen zu den Planzeichen.</p>	<p><i>Der Hinweis wurde geprüft, die farblichen Abweichungen werden redaktionell in Planzeichnung und Legende korrigiert.</i></p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
<p>3.4 Brandschutz/ Feuerwehr -37-</p>		
<p>vom 16.07.2023</p>	<p>nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen nehme ich aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung (kursiv abgedruckter Text dient der Erläuterung):</p> <p>Löschwasserversorgung Für das Planungsgebiet ist gemäß DVGW -Arbeitsblatt W 405 ein Grundschutz von Löschwasser von mindestens 96 m3 /h für eine Löschzeit von 2</p>	<p><i>Die Hinweise zu den Anforderungen des Brandschutzes betreffen vorwiegend die im Rahmen der Gebäudeplanung und deren Umsetzung sowie Erschließung der Bebauung im Innenbereich des Baublocks zu beachtenden allgemeinen Anforderungen an den Brandschutz und sind im Rahmen des Brandschutzkonzeptes und der Gebäudeplanung für Neubauten zu beachten, jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Hinweise betreffen in Teilen aber auch die bestehenden Grundstücke und Gebäude im Geltungsbereich. Die Begründung des Bebauungsplans wird um die in der Stellungnahme</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Stunden vorzusehen. Zur Sicherstellung der wirksamen Löscharbeiten i. S. d. Schutzzieles nach § 14, HBO ist es erforderlich, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich ist. Die maximale Entfernung von einer Bewegungsfläche i. S. d. Fläche für die Feuerwehr auf einem Grundstück zu einem Hydranten darf dabei 75 m nicht überschreiten. Im Bedarfsfall sind zusätzliche Hydranten auf den Grundstücken vorzusehen.</p> <p>Hierauf ist insbesondere bei der Detailplanung für die Bebauung im Innenbereich (WA4) zu achten.</p> <p>Kennzeichnung baulicher Anlagen Bauliche Anlagen sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen. Bei weit zurückliegenden Gebäuden sind entsprechende Hinweistafeln ab der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Im Baugenehmigungsverfahren wird aus einsatztaktischer Sicht geprüft, ob in den Zufahrtsbereichen Lagepläne für die Orientierung der Feuerwehr (Darstellung der Bebauung sowie der Flächen für die Feuerwehr) i. S. d. Schutzzieles nach § 14 HBO „wirksame Löscharbeiten müssen möglich sein" erforderlich sind.</p> <p>Flächen für die Feuerwehr Für die Bebauung des Innenbereiches (WA4) sind wenigstens eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsfläche und Wendemöglichkeit im Sinne der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (H -VV TB, Anhang HE 1) erforderlich, Das resultiert aus der Entfernung > 50m zur öffentlichen Verkehrsfläche (HBO). Die notwendige Fläche(n) sind in den baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass hiervon auch die grünordnerischen Festsetzungen betroffen sein können. Sofern hilfreich biete ich eine Abstimmung mit den Bedürfnisträgern an, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes diesbezüglich zu prüfen und anzupassen.</p> <p>Rettungswege Bestandsgebäude</p>	<p><i>mitgeteilten Hinweise ergänzt. Sie haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.</i></p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Es ist nicht auszuschließen, ob für die mehrgeschossigen Bestandsgebäude Rettungswege nach heutigem Stand der Technik vorhanden sind. Ich rege an, dass -632- eine entsprechende Bewertung durchführt, ob diese vorhanden sind oder ggf. im Zuge der Sicherung des Bestandes eine Verbesserung der Bestandssituation herbeigeführt werden kann.</p> <p>Neubauten/evtl. Aufstockungen Für Neubauten und evtl. Aufstockungen bestehender Gebäude ist aufgrund des Bestandes an Bäumen und der grünordnerischen Festsetzungen davon auszugehen, dass die Sicherstellung der Rettungswege für Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen mit Brüstungshöhen der anleiterbaren Stellen über 8 m über Geländeoberkante nicht über das Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden kann. Diese Rettungswege sind dann entsprechend der HBO baulich sicherzustellen. Andernfalls sind die notwendigen Flächen für die Feuerwehr entsprechend o. g. Richtlinie herzustellen und dauerhaft freizuhalten.</p> <p>Holzbau Für die Ausführung der vorgesehenen Gebäude in Holzbauweise ist aus Sicht der Feuerwehr festzustellen, dass eine Zustimmung gegeben werden kann, wenn die Anforderungen der Musterholzbaurichtlinie eingehalten werden. Das bezieht sich insbesondere auf den maximal zulässigen Anteil der brennbaren Bauteiloberflächen.</p> <p>Erklärender Hinweis: Erfahrungsberichte jüngster Brandereignisse in Holzbauten, bei denen ohne weitere Kompensation von diesbezüglichen Regelungen abgewichen wurden, führten zu einer unbeherrschbaren rasanten Brandausbreitung mit in Folge dem Totalverlust der Gebäude.</p> <p>Fassadenbegrünung Für eine brandschutztechnische Betrachtung von Fassadenbegrünungen sind die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes „Brandschutz großflächig</p>	

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>begrünter Fassaden) sowie die Fassadenbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung und Landschaftsbau e. V. (FLL) (in der jeweils aktuellen Fassung) zu berücksichtigen.</p> <p>Photovoltaikanlagen Die Installation von Photovoltaikanlagen ist so auszuführen, dass Einsatzkräfte auch im Gefahrenfall bei Personenrettung und Brandbekämpfung vor Berührungsspannung geschützt sind. Bei der Planung ist der Leitfaden „Brandschutztechnische Planung, Errichtung und Instandhaltung von PV-Anlagen“ zu berücksichtigen.</p>	
<p>3.5 Amt für Schule und Bildung -40-</p>		
<p>vom 07.07.2023</p>	<p>wir bedanken uns für die Möglichkeit einer Stellungnahme zu der Aufstellung des o.a. Bebauungsplans. Aus Sicht des Amtes für Schule und Bildung bestehen keine Einwände gegen die geplante Bebauung. Wir bitten darum, bei der Planung die Notwendigkeit eines sicheren Schulweges zu berücksichtigen.</p>	<p>-</p>
	<p>Das Plangebiet liegt im Grundschulbezirk der Hupfeldschule. Die Entfernung zur Schule beträgt fußläufig zwischen 200 und 700 Meter. Die Grundschule Hupfeldschule arbeitet zwei- bis dreizügig. Die halbjährliche Prognose des derzeitigen Grundschulbezirks rechnet mit einem mittelfristig moderaten Anstieg der SchülerInnenzahlen. Langfristig werden aus heutiger Sicht die räumlichen Kapazitäten ab dem Schuljahr 2028/29 bereits aufgrund der prognostizierten Einschulungen auf Grundlage der Geburtszahlen im Bestand unter den gegebenen Bedingungen nicht mehr ausreichen.</p> <p>Da für das Plangebiet nur ein geringer Teil als neue Wohnbebauung festgesetzt wird, gehen wir derzeit davon aus, dass die Kapazität der Schule mittelfristig ausreichen wird, um alle zuziehenden Kinder im Grundschulalter aufzunehmen.</p>	<p><i>Die Hinweise zur Schulversorgung werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.6 Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde -6722-</p>		
<p>vom 18.07.2023</p>	<p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht begrüßen wir die Planung einer sinnvollen Nachverdichtung durch Ergänzungsbauten auf bereits erschlossenen und zum größten Teil versiegelten Flächen.</p>	<p><i>Die Hinweise werden dahingehend berücksichtigt, dass der Hinweis Nr. 15 des Bebauungsplans geändert wird und wie dargelegt bzgl. der Altstandorte und der erforderlichen</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Im Abwägungsprozess wurde die Variante ausgewählt, die den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen mit ihren offenen Flächen und damit den Bodenfunktionen festschreibt.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich drei erfasste Altstandorte im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Wilhelmshöher Allee (chemische Reinigungen Hausnummer 182 + 192, Klempnerei Hausnummer 180).</p> <p>Aufgrund der Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung aus 2018 auf dem Grundstück Wilhelmshöher Allee 176 muss im Planbereich mit belastetem Auffüllungsmaterial gerechnet werden. Daher sollte eine fachgutachterliche Begleitung der durchzuführenden Erdarbeiten erfolgen.</p> <p>Punkt 9. der Hinweise der textlichen Festsetzung (Entwässerung) sollte folgendermaßen angepasst werden:</p> <p>Für die Regenwasserversickerung auf den Grundstücken gilt die Abwasser-satzung der Stadt Kassel. Von den Dachflächen abfließendes Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern (§ 55 Wasserhaushaltsge-setz, WHG). Daher ist zu prüfen, ob der Nachweis einer schadlosen Versickerung erbracht werden kann. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist belastetes Auffüllungsmaterial vor dem Bau der Versickerungsanlage aus dem Untergrund zu entfernen.</p> <p>Die rechtliche Erlaubnis zur Regenwasserversickerung wird von der zustän-digen Wasserbehörde erteilt.</p> <p>Bei der Planung von Versickerungsanlagen (zum Beispiel Rigolen) sind das DWA Arbeitsblatt A 138 und das DWA-Merkblatt 153 („Handlungsempfeh-lungen zum Umgang mit Regenwasser“) zu beachten.</p>	<p><i>Maßnahmen im Zuge der durchzuführenden Erdarbeiten neu gefasst wird. Zudem wird der Hinweis Nr. 9 (neu Nr. 10) wie angeregt angepasst.</i></p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt, den Anregungen wird gefolgt.</p>
<p>3.7 vom 18.07.2023</p>	<p>Untere Naturschutzbehörde – 6725-</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die geplante Nachverdichtung und In-nenentwicklung im Grundgedanken begrüßt. Daneben gilt es die grünordnerischen Vorgaben als einen wesentlichen Beitrag zur Biodiversi-tätsstrategie und Klimaschutzanpassung in ihrer Umsetzung und Erhalt-nachhaltig zu gewährleisten. Entsprechende gesetzliche Regelungen finden sich im neuen Hessischen Naturschutzgesetz.</p>	<p><i>Die Hinweise zu den rechtlichen Regelungen sind bekannt und werden zur Kenntnis genom-men. Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um bereits bebaute Flächen mit einer – der gründerzeitlichen Bebauung entsprechend – hohen baulichen Ausnutzung. Nur in einem Teilbereich des Gebiets (als WA 4 festgesetzt), soll eine zusätzliche bauliche Ent-wicklung stattfinden, die sich ebenfalls an der vorhandenen baulichen Struktur (gründerzeitlich geprägt) orientiert. Um dies zu steuern, wurden große zusammenhängende und prägende Grünflächen und -strukturen als zu erhaltend festgesetzt und es wurden</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Ein wesentlicher Faktor für die Biodiversität ist eine nachhaltige Sicherung der Vegetationsflächen auf den Grundstücksflächen durch einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden. Daher ist die Bebauungstiefe über Festsetzung insbesondere der GRZ und der Nutzung von nichtüberbarer Grundstücksfläche durch ein effizientes Erschließungssystem sowie durchdachten Objektplanung zu gewährleisten. Gerade die ergänzenden Regelungen des § 19 BauNVO verführen zu einem Unterlaufen der mit der GRZ festgesetzten grundsätzlichen Überbauung. Ziel sollte es doch sein, die Bauherrschaft frühzeitig zu verpflichten, das Bauvorhaben mit allen Erfordernissen und Bedürfnissen inklusive von Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu planen.</p> <p>Ebenso sollten Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze/ Garagen deutlich reduziert werden, um neben einer Minimierung von versiegelten Flächen auch den dringend notwendigen Mobilitätswandel als auch die Verwendung innovativer Parklösungen zu fördern. Gleichzeitig sollten die Festsetzungen auch eine praktikable sowie prüfungsfähige Kontrolle der bauplanungsrechtlichen Vorgaben sicherstellen.</p> <p>Daher ist eine entsprechende Überarbeitung der textlichen Festsetzungen erforderlich.</p>	<p><i>Flächen als nicht überbaubare Flächen festgesetzt, die von Bebauung – mit Ausnahmen – sowie von Stellplatzanlagen freizuhalten sind.</i></p> <p><i>Die Bebauungstiefe der hinzukommenden Bebauung und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der GRZ und der Nutzung von nicht überbarer Grundstücksfläche durch ein effizientes Erschließungssystem, sind daher sowohl auf die bestehende und auch künftig noch nachzuverdichtende (z. B. durch Dachgeschossausbauten) Bebauung sowie auf die mögliche bauliche Entwicklung abgestellt. Die Festsetzungen setzen den Rahmen für die dem Bebauungsplan nachgeordnete Objektplanung und lassen die benötigten Spielräume für bauliche Entwicklungen. Dabei wurden auch bislang über Befreiungen genehmigte Umbauten/Nachverdichtungen geprüft und den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Eine Reduzierung oder Einschränkung des nunmehr im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Rahmens erscheint daher nicht oder nur bedingt sinnvoll. So ist z. B. über die getroffenen Einschränkungen hinaus eine weitere Begrenzung der Flächen zur Errichtung von Stellplätzen nicht zielführend, da bereits im Bestand nur wenige Stellplätze auf den privaten Flächen möglich sind und auch künftig durch den Bebauungsplan nur eingeschränkt als oberirdische bzw. offene Stellplätze umsetzbar sind. Die zulässigen versiegelten Flächen sind bereits im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf das notwendige und der vorhandenen und geplanten Nutzungen angepasste Maß abgestellt. Zudem sind Angebote zur Unterstützung des Mobilitätswandels – soweit es im Rahmen einer Angebotsplanung sinnvoll ist – der Planung zugrunde gelegt (z. B. die Möglichkeit eines reduzierten Stellplatznachweises in Abweichung von der Stellplatzsatzung, verbunden mit Anreizen für alternative Mobilitätsangebote). Da es sich <u>nicht</u> um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entziehen sich weiterreichende Vorgaben z. B. zu konkreten Mobilitätsmaßnahmen und zur Verwendung bestimmter Parklösungen einer Regelung im Bebauungsplan.</i></p> <p><i>Die getroffenen Festsetzungen sind geeignet, eine praktikable sowie prüfungsfähige Kontrolle der bauplanungsrechtlichen Vorgaben sicherzustellen.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Textliche Festsetzung: <u>3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)</u> Neu: Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen darf durch die Grundflächen von</p>	<p><i>Die angeregte Änderung der textlichen Festsetzung 3.1 zur GRZ und GFZ kann aus oben bereits genannten Gründen nicht übernommen werden. Es handelt sich bei den möglichen Neubauten um mehrgeschossige Wohngebäude auf vergleichsweise kleinen, bereits erschlossenen Grundstücken, die „in zweiter Reihe“ entwickelt werden sollen und künftig ein</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, 3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Bau- grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden. Ausnahmsweise kann die Größe der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um höchstens 30 m² je Grundstück durch die Grundfläche erfor- derlicher Stellplätze und durch Zufahrten überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen das Maß der baulichen Nutzung zu einer wesentli- chen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.</p>	<p><i>Wohnangebot innerhalb des gründerzeitlich geprägten Baublocks bieten sollen. Die Steue- rung der Lage und Beschränkung der durch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu nutzenden Flächen erfolgt durch zeich- nerische Festsetzungen und ist auf ein der Art und dem Maß der baulichen Nutzung entsprechendes moderates Maß begrenzt.</i></p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p><u>4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche</u> Anpassung/ Ergänzung: Ausgenommen hiervon sind: - Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen- und Treppenanla- gen sowie Zufahrten einschließlich Ein- und Ausfahrten für behindertengerechte Pkw-Erschließung. <u>6. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen</u> Anpassung/Ergänzung: 6.1 Nebenanlagen und Garagen sind mit Ausnahme von Behindertenpark- plätzen, Flächen für Carsharing oder Flächen zum Be- und Entladen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>	<p><i>Die angeregte Beschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit der aufgeführten Erschlie- ßungs- und Nebenanlagen nur für den behindertengerechten Pkw-Verkehr oder Car- Sharing bzw. Be- und Entlade-Vorgänge ist im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht zielführend. Es ist anzunehmen, dass auch außerhalb der überbaubaren Flächen Zufahrten für den allgemeinen ruhenden Verkehr in Anspruch genommen werden müssen und die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen für den geplanten Nutzungszweck erforderlich sind. Da die bauliche Weiterentwicklung auf einen Teilbereich des Plangebiets (WA 4) beschränkt ist, wird der Umfang der Zufahrten, die allein von Süden durch beste- hende Durchfahrten der Randbebauung erfolgt, nur sehr geringen Ausmaßes sein, so dass ein Erfordernis weiterer Regelungen/Einschränkungen nicht gegeben ist. Auch die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze nehmen im Wesentlichen die Zone unmittelbar nördlich an die Bauflächen entlang der Wilhelmshöher Allee angrenzend ein sowie einen Bereich nördlich der überbaubaren Flächen des WA 4, in dem ausnahmsweise Stellplätze in was- sergebundener Bauweise zulässig sind (der letztgenannte Punkt wurde erst im Zuge der erneuten Offenlage ergänzt).</i></p> <p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt</p>
	<p><u>7.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)</u> Anmerkung:</p>	<p><i>Da es sich um einen prägenden Baumbestand handelt, wurde aus städtebaulichen Gründen entschieden, die vorhandenen Bäume als zu erhalten festzusetzen. Die Festsetzung wird daher beibehalten, auch um die gewachsene Struktur bei Ersatz von Bäumen entsprechend zu wahren.</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung																				
	<p>Die Anzahl der festgesetzten Bäume kann deutlich reduziert werden, da die Bäume bereits über die Baumschutzsatzung geschützt sind. Erforderliche Pflegemaßnahmen oder Fällungen erfordern dagegen über die Satzung einen geringeren Verwaltungsaufwand.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>																				
	<p><u>7.2 Dachbegrünung</u> Anpassung/Ergänzung: Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu begrünen. Für die Bepflanzung von Gründächern ist darauf zu achten, dass in den Saatgutmischungen (mindestens Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) keine als invasiv eingestuft Pflanzenarten zur Ausbreitung kommen.</p>	<p><i>Die angeregte Ergänzung zur Saatgutmischung der Dachbegrünung zwecks Vermeidung als invasiv eingestufte Pflanzenarten wird im Sinne der Klarstellung der Festsetzung zur Dachbegrünung übernommen.</i></p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>																				
	<p><u>III. Hinweise</u> 1. Bäume Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen gültigen Fassung. Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 zu beachten. Bei der Pflanzung von Bäumen sind die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.; Empfehlungen für Baumpflanzungen; Teil 2; 2. Ausgabe 2010) hinsichtlich der Ausführung zu berücksichtigen. Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) und die Pflanzgrube folgende Abmessungen haben:</p> <table border="1" data-bbox="280 1169 1099 1337"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bäume</th> <th>Bäume</th> <th>Bäume</th> </tr> <tr> <th></th> <th>1. Ordnung</th> <th>2. Ordnung</th> <th>3. Ordnung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumscheibengröße</td> <td>16 m²</td> <td>12 m²</td> <td>8 m²</td> </tr> <tr> <td>Pflanzgrubentiefe</td> <td>1,5 m</td> <td>1,5 m</td> <td>1,5 m</td> </tr> <tr> <td>Wurzelraum</td> <td>24 m³</td> <td>18 m³</td> <td>12 m³</td> </tr> </tbody> </table> <p>Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen.</p>		Bäume	Bäume	Bäume		1. Ordnung	2. Ordnung	3. Ordnung	Baumscheibengröße	16 m ²	12 m ²	8 m ²	Pflanzgrubentiefe	1,5 m	1,5 m	1,5 m	Wurzelraum	24 m ³	18 m ³	12 m ³	<p><i>Der Hinweis Nr. 1 des Bebauungsplans wird wie angeregt ergänzt.</i></p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
	Bäume	Bäume	Bäume																			
	1. Ordnung	2. Ordnung	3. Ordnung																			
Baumscheibengröße	16 m ²	12 m ²	8 m ²																			
Pflanzgrubentiefe	1,5 m	1,5 m	1,5 m																			
Wurzelraum	24 m ³	18 m ³	12 m ³																			

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p><u>3. Baum- und Artenschutz</u> Ergänzung: Mit aufzunehmen ist der Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen nach § 37 HeNatG. Großflächige Glaselemente, Übereckverglasungen, Glasbrüstungen etc. sind unter Berücksichtigung der Anforderungen des Vogelschutzes (Verwendung von z.B. reflexionsarmem, strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas) auszuführen.</p>	<p><i>Der Hinweis Nr. 3 des Bebauungsplans wird wie angeregt ergänzt.</i></p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
<p>3.8 Umwelt- und Gartenamt als Fachamt (Umweltplanung) -674-</p>		
<p>vom 18.07.2023</p>	<p>Der Innenhof muss als ruhige „Oase“ erhalten bleiben. Von daher sollten im WA 4 auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden. Eine Gaststätte im Innenhofbereich muss ausgeschlossen sein. Ist dies in einem allgemeinen Wohngebiet nicht möglich, sollte überlegt werden, hier ein WR auszuweisen.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gebietsausweisung als reines Wohngebiet dient nicht der städtebaulichen Eingliederung und Anbindung an den Bestand der behutsamen Nachverdichtung, auch in Bezug auf die bauliche Nutzung. In dem Bebauungsplan nachgeordneten Genehmigungsverfahren muss bei der Errichtung oder Betreibung von Gasstätten nachgewiesen werden, dass durch eventuell auftretende Konflikte, ausgelöst durch Lärmimmissionen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Grundsätzlich wehrt das Erfordernis der Gebietsversorgung einer solchen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet Störungen ab, da gebietsfremde Gäste ausgeschlossen sind und z. B. kein erheblicher An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. Die gründerzeitliche Struktur und Nutzung sind für kulturelle, Café- oder gemeinschaftlich betriebene Angebote, die der Versorgung des Gebietes dienen, prädestiniert, während reine Wohngebiete dem Ziel der Entwicklung und Förderung urbaner Wohnform entgegenstehen.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
	<p>Die Ausweisung von Nebenanlagen / Stellplätzen im gesamten südlichen Bereich des Innenhofes ist nicht nur aus Gründen des Lärmschutzes, sondern auch wegen des hohen Erschließungsaufwandes abzulehnen. Bisher befinden sich diese Nebenanlagen lediglich im mittleren Bereich des Blockinneren. Mangels äußerer Erschließung gibt es im westlichen und östlichen Bereich keine Parkmöglichkeiten. Dies sollte auch in Zukunft so bleiben. KFZ-Stellplätze sollen ausschließlich im WA 4 im Bereich der überbaubaren</p>	<p><i>Die in der Stellungnahme angesprochene Fläche für Nebenanlagen im südlichen Bereich bildet im Wesentlichen den baulichen Bestand ab, da in diesem Bereich die Zugänge und Zufahrten zu den inneren Flächen liegen und die Möglichkeit der Errichtung von Abstellräumen für Nebennutzungen (Fahrräder, Müll, Abstellflächen) gewahrt werden soll. Stellplätze sind in dieser parallel zu den Hauptbaukörpern verlaufenden Fläche nur im Bereich des WA 4 im Sinne einer hofartigen Struktur zulässig. Über den Ausschluss der hinzuzurechnenden Geschossfläche möglicher Garagengeschosse in die Geschossflächenzahl wird die Ausbildung von Sockel oder Tiefgaragen im Neubaubereich präferiert. Im</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Fläche und bevorzugt in einer Tiefgarage oder maximal einem Sockelgeschoss angeordnet werden. Lediglich Behindertenstellplätze, Flächen für Carsharing oder zum Be- und Entladen können auch außerhalb der überbaubaren Fläche im mittigen Blockinnenbereich zulässig sein. Dabei ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen. Die zeichnerische Darstellung und die textlichen Festsetzungen sind entsprechend zu ändern. Eine Überdachung der Stellplätze mit begrünten Carports wird ausdrücklich begrüßt (Lebensraum, Wasserspeicher, positive kleinklimatische Wirkung, gestalterische Wirkung aus der höheren umgebenden Bebauung, ...). Die örtliche Bauvorschrift § 2 ist entsprechend zu ergänzen.</p>	<p><i>Wesentlichen handelt es sich bei dem Bebauungsplan um eine bestandsorientierte planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Gesamtstruktur, zu der – historisch gewachsen – Durchfahrtsbereiche und hinterliegende Nutzungen gehören. Durch die Änderung zur erneuten verkürzten Offenlage (zeitlich nach der Stellungnahme) wurde der Bereich der Fläche für Nebenanlagen im nördlichen Teil des WA 4 um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen als Flächen mit wassergebundener Decke ergänzt, um ein hinreichendes Stellplatzangebot für die geplanten Nutzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zu ermöglichen. Ziel ist weiterhin aus Gründen der Sicherung der Wohnruhe die vorwiegende Unterbringung der Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen (Tiefgarage und Garagengeschoss). Dies dient dazu, ein ausreichendes und auch ausgewogenes Angebot zur Unterbringung der Stellplätze zu ermöglichen bei gleichzeitig gebotener planerischer Zurückhaltung. Vorhandene Baumstandorte sind im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Eine Regelung zur Begrünung von Carports wird als entbehrlich eingeschätzt, da bereits eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern getroffen wurde.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
	<p>Die Festsetzung zur Dachbegrünung wird grundsätzlich begrüßt. Wir bitten jedoch zu prüfen, ob eine weitergehende Festsetzung von Retentionsdächern (Schwammstadt-Prinzip) mit aufgeständerter PV-Nutzung durchsetzbar ist. Im WA 4 ist als Dachform ausschließlich Flachdach festzusetzen. Die textlichen Festsetzungen 7.2 und 9 sowie die entsprechende örtliche Bauvorschrift sind zu ändern.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Mix aus zulässigen Dachformen ermöglicht einen wünschenswerten Anschluss an bestehende historische Dachformen im allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4), die sowohl als Flachdach, als auch als Satteldach vorhanden sind. Letztgenanntes ist zudem die vorherrschende Dachform im gesamten Plangebiet, ein Anschluss dieser Dachform bzw. Beschränkung auf Flachdächer im WA 4 wird daher nicht festgesetzt. Eine Mindestanforderung an die Aufbaustärke des Substrats von 12 cm leistet bereits einen gewissen Anteil für den Rückhalt und die Verdunstung anfallenden Niederschlagswassers und wird daher als Mindeststandard beibehalten.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Für den Ausschluss von Schotterbeeten und die Verwendung von Kunstrasen schlagen wir folgende Formulierung vor: Steinschüttungen und abgedichtete Schotterbeete sowie die Verwendung von Kunstrasen anstelle von Ansaat- und Pflanzflächen sind untersagt.</p>	<p><i>Die Formulierung zum Ausschluss sogenannter Schotterbeete wird wie angeregt in den § 2 der Örtlichen Bauvorschrift übernommen und dient der Klarstellung dieser Regelung.</i></p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
	<p>Für die Vorgärten sind gestalterische Vorgaben zu formulieren, die dem Denkmalschutz und der Lage im Puffergebiet zum Welterbe gerecht werden. Dabei ist eine Neuversiegelung zwischen Gebäude und Straßenraum generell auszuschließen.</p>	<p><i>Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude mit Bezug zur Wilhelmshöher Allee und mit Bezug zum Puffergebiet des Welterbes sind keine Vorgartenzonen bekannt. Dies gilt auch für die orthogonal hierzu verlaufenden Straßenzüge der Berlepsch- und der Huttenstraße. Die Straßenbegrenzungslinie grenzt in den vorgenannten Bereichen jeweils direkt an die Baulinien oder Baugrenzen an. Eventuell künftig entstehende Freiflächen oder Vorgartenbereiche können aufgrund des Ausschlusses von Schotterbeeten und Kunstrasen hinreichend gestalterisch gesteuert werden. Weitere Regelungen erübrigen sich daher.</i></p> <p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
	<p>Für geschlossene Fassadenflächen >50 m² ist Fassadenbegrünung festzusetzen. Analog der im Entwurf befindlichen Grünsatzung empfehlen wir folgende Formulierung: „Geschlossene (fensterlose) Fassaden sind unter Beachtung nachbarrechtlicher Belange ab einer Länge von mindestens 5 m und einer Fläche von mindestens 50 m² zu mindestens 50% mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen oder wandgebundenen Begrünungssystemen zu begrünen, so dass – abhängig von der Pflanzenauswahl – eine flächige Begrünung erreicht wird. Die Fassadenbegrünung ist nach den Vorgaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechend der Fassadenbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen – fachgerecht herzustellen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.“</p>	<p><i>Im Zuge der Grünfestsetzungen wurde auf Regelungen zur Fassadenbegrünung verzichtet. Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um überwiegend bereits seit mehr als 100 Jahren bebaute Flächen. Auch die geplante und mit dem Bebauungsplan beabsichtigte planungsrechtlich zu sichernde bauliche Weiterentwicklung des Blockinnenbereichs ist auf wenige – baulückenartige Bereiche – beschränkt. Prägende fensterlose Fassaden sind gegenwärtig im Bestand als Brandwände (im WA 4) zu finden, an diese soll künftig baulich angeschlossen werden, so dass sich eine Begrünung erübrigt. Der angeregte Regelungsbedarf wird nicht gesehen, daher wird die vorgeschlagene Festsetzung nicht übernommen.</i></p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Energieeffizienz:</p> <p>Auf kommunaler Ebene sind folgende StaVo-Beschlüsse relevant: StaVo-Beschluss zur Klimaneutralität 2030 vom August 2019 (101.18.1379) und die daraus resultierende Klimaschutzstrategie des Klimaschutzrats von Juni 2022, sowie die StaVo-Beschlüsse von Februar 2022 zur Ausweitung der</p>	<p><i>Die in der Stellungnahme genannten Beschlüsse sind teilweise schon in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, die fehlenden werden noch redaktionell ergänzt. Auch die Hinweise zur energetischen Planungssituation werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet (möglicher Anschluss an die vorhandene Fernwärme und Bedingungen zur Nutzung oberflächennaher Geothermie).</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Solarnutzung und zum Modellprojekt Photovoltaik (101.19.219, 101.19.274). Zudem hat die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss 101.18.1954 vom Februar 2021 für eine Ausweitung der Fernwärmenutzung gestärkt.</p> <p>Das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel von 2012 ist durch die aktuellen Beschlusslagen und die Klimaschutzstrategie fachlich überholt worden, kann aber nachrichtlich noch erwähnt werden.</p> <p><u>Energetische Planungssituation zur Aufnahme in den Grundlagenteil</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Fernwärmeanschlussmöglichkeit ist im Nahbereich des Plangebiets gegeben (von Kreuzung Huttenstraße/Herkulesstraße). • Das Plangebiet ist laut HLNUG zur Nutzung oberflächennaher Geothermie hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich ungünstig, aber wasserwirtschaftlich zulässig. <p><u>Kompaktheit</u></p> <p>Das A/V-Verhältnis soll 0,9 [1/m] nicht überschreiten.</p> <p><u>Solare Bauweise (i.V.m. § 2 EEG 2023)</u></p> <p>Es gilt, möglichst große solarenergetische Erträge auf den Dächern zu ermöglichen.</p> <p>Gebäude ohne Flachdach: Die nach Norden zeigende Dachfläche darf maximal die Hälfte der gesamten Dachfläche ausmachen. Dachformen müssen so gestaltet werden, dass mit Ausnahme der nach Norden ausgerichteten Dachflächen keine reduzierende Wirkung auf die solarenergetisch nutzbare Dachfläche erfolgt, z.B. durch Erker oder dachintegrierte Balkone. Verschattende Dachaufbauten müssen auf dem Dachfirst oder den nordausgerichteten Dachteilen platziert werden.</p> <p>Gebäude mit Flachdach: Bei Flachdächern müssen verschattende permanente Dachaufbauten möglichst am Nordrand des Daches platziert werden. Insgesamt darf durch diese Aufbauten oder höher liegende angrenzende Gebäudeteile der mögliche solarenergetische Jahresertrag um maximal zehn Prozent reduziert werden.</p>	<p><i>Zu den sonstigen energetischen Bedingungen und vorgeschlagenen Regelungen verhält es sich so, dass die rechtsverbindliche Festlegung der in der Stellungnahme aufgeführten energetischen Anforderungen und Ziele eine wichtige Aufgabe für die allgemeine künftige bauliche Entwicklung ist, insbesondere im Neubau. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich vorwiegend um die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen, in großen Teilen denkmalgeschützten Bestandes, der in Teilen künftig durch Aufstockungen / Dachgeschossausbauten nachverdichtet oder in einem geringen Teilbereich des Plangebiets durch Baulückenschluss weiterentwickelt werden soll. Der Bauleitplanung kommt bei der Sicherung der energetischen Standards und Anforderungen nur eine eher nachgeordnete Rolle zu. Würde im Plangebiet ein Neubauquartier entwickelt, ließe sich im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes sowohl ein günstiges Verhältnis von Gebäudefläche zu beheizbarem Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) prüfen, wie auch eine solaroptimierte Stellung der Baukörper, um dies dann in den Festsetzungen des Bebauungsplans zu regeln. Der vorliegende Bebauungsplan eignet sich aufgrund der Ausgangssituation für ein solches Vorgehen nur bedingt, sodass auf diese Regelungen verzichtet wurde zugunsten einer eher bestandsorientierten Entwicklung mit entsprechend notwendigen Spielräumen. Jedoch werden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO Möglichkeiten zur Bauweise, Baulinien und Baugrenzen sowie zur Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt, die auf Kompaktheit, Einhaltung von Abständen und Schaffung von Flächen für solare Erträge auf den Dachflächen zielen – sofern die bestehende Situation dies zulässt. So können die genannten Zielsetzungen zur Vermeidung der Verschattung von exponierten (Dach-)Flächen durch die getroffenen Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen erreicht werden. Eine vorwiegend solarenergetische Optimierung des gesamten Plangebietes durch Regelungen zu Dachaufbauten, Gebäudeversprüngen oder Erkern wird nicht getroffen, da nur ein sehr geringer Teilbereich des Plangebiets für Neubauten vorgesehen ist und diese vorwiegend hinsichtlich der Gebäudehöhen in den Bestand integriert werden sollen, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu erreichen.</i></p> <p><i>Regelungen zur verpflichtenden Wärmeversorgung durch Fernwärme sind auf der bauleitplanerischen Ebene nicht möglich. Hier wären zur rechtlich bindenden Steuerung Verpflichtungen über städtebauliche Verträge oder – im Falle der Veräußerung städtischer Grundstücke – über Grundstückskaufverträge sinnvoll. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Angebotsplanung und Zielsetzung der Bestandssicherung nicht umsetzbar.</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p><u>Verschattungsfreiheit (i.V.m. § 2 EEG 2023)</u> Neubauten sollen die solarenergetisch nutzbaren Dachflächen bereits bestehender Gebäude im Plangebiet oder im angrenzenden Gebiet nicht erheblich verschatten, wenn diese nutzbaren Dachflächen mehr als 20 m² groß sind und die Bestandsgebäude die typischen Gebäudehöhen in diesem Gebiet nicht deutlich unterschreiten. Im Umkehrschluss müssen Neubauten so errichtet werden, dass es zu keiner erheblichen Verschattung der eigenen solarenergetisch nutzbaren Dachfläche durch umliegende Objekte (Bauwerke, Bäume) kommt. Ist dies wegen bereits bestehender Objekte nicht uneingeschränkt möglich, muss die Gebäudehöhe und Positionierung die Verschattungsfreiheit bestmöglich gewährleisten. Mindest- und Maximalgebäudehöhen sollen im Hinblick auf die Verschattungsfreiheit verpflichtend festgesetzt werden. Soweit nötig sind dazu Verschattungsanalysen vorzunehmen.</p> <p><u>Wärmeversorgung</u> Sofern seitens des Wärmenetzbetreibers eine Erschließung mit Fernwärme geplant ist, ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz nach § 9 (I) Nr. 23b BauGB entsprechend festzusetzen. Ausgenommen davon sind Passivhäuser oder besser.</p> <p><u>Installationspflicht solarenergetische Anlage</u> Es soll nach § 9 (I) Nr. 23b BauGB festgesetzt werden: Installationspflicht einer solarenergetischen Anlage (prioritär Photovoltaik, ersatzweise Solarthermie) auf mindestens 60 % der solarenergetisch nutzbaren Dachfläche, wenn die zusammenhängende Nutzfläche mindestens 20 m² beträgt und auf dieser Nutzfläche mindestens 75 % der maximal möglichen Erträge bezogen auf eine unverschattete und optimal ausgerichtete Dachfläche erzielt werden können.</p> <p><u>Ausschluss der Nutzung fossiler Brennstoffe</u> Die Nutzung von Brennstoffen aus fossilen Quellen (im besonderen Kohlen, Koks, Torfe, Brennstoffe aus Mineralölprodukten, Erdgas) als Endenergieträger zur Bereitstellung von Heizwärme ist unter Verweis auf das</p>	<p><i>Der Hinweis auf die Möglichkeit des Fernwärmeanschlusses wird jedoch in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen. Die Entscheidung zum Anschluss an das Fernwärmenetz obliegt der zukünftigen Bauherrschaft.</i></p> <p><i>Eine Festsetzung zur verpflichtenden solarenergetischen Nutzung von Dachflächen ist bereits im Bebauungsplan getroffen, sie ist etwas weniger weitreichend als die angeregte Festsetzung und soll als angemessene Regelung beibehalten werden.</i></p> <p><i>Ein Verbot der Nutzung von Brennstoffen aus fossilen Quellen (im besonderen Kohlen, Koks, Torfe, Brennstoffe aus Mineralölprodukten, Erdgas) für die geplanten Neubauten wurde nicht getroffen, da dieses nur für Neubauten und nicht für die bestehenden Gebäude greifen würde. Es ist gegenwärtig nicht anzunehmen, dass diese Quellen für die neubauliche Entwicklung zum Einsatz kommen.</i></p> <p><i>Zusammenfassend ist anzumerken, dass bezüglich der Energieeffizienz die Hinweise zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt werden. Mit den festgesetzten Maßnahmen zur Dachbegrünung und der Nutzung solarer Strahlungsenergie auf 30 % der Dachflächen werden gegenüber der Bestandssituation (teilweise vollständige Überbauung/Versiegelung ohne Dachbegrünung) gewisse – wenn auch nur kleinräumig – Beiträge zur Minderung stadtklimatischer und energetischer Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu durch u. a. Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf, Wasserrückhalt und Verdunstung sowie die Stromerzeugung geleistet.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in Teilen berücksichtigt, die Anregungen wurden bereits teilweise berücksichtigt.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>kommunale Klimaneutralitätsziel 2030 im Plangebiet untersagt, dies ist entsprechend festzusetzen [§ 9 (I) Nr. 23a BauGB]. Die Wärmeversorgung durch eine Fernheizung oder die Nutzung von elektrischem Strom zur Gebäudebeheizung durch Wärmepumpen oder Stromdirektheizungen ist davon nicht betroffen.</p>	
<p>vom 14.08.2023</p>	<p>Zu dem vorliegenden Bebauungsplan nimmt das Umwelt- und Gartenamt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde Punkt 9. der Hinweise der textlichen Festsetzung (Entwässerung) sollte folgendermaßen angepasst werden: Für die Regenwasserversickerung auf den Grundstücken gilt die Abwasser- satzung der Stadt Kassel. Von den Dachflächen abfließendes Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern (§ 55 Wasserhaushaltsge- setz, WHG). Daher ist zu prüfen, ob der Nachweis einer schadlosen Versickerung erbracht werden kann. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist belastetes Auffüllungsmaterial vor dem Bau der Versickerungsanlage aus dem Untergrund zu entfernen. Die rechtliche Erlaubnis zur Regenwasser- versickerung wird von der zuständigen Wasserbehörde erteilt. Bei der Planung von Versickerungsanlagen (zum Beispiel Rigolen) sind das DWA Ar- beitsblatt A 138 und das DWA-Merkblatt 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) zu beachten.</p> <p>Wir bitten um Übernahme der Festsetzung in vollem Umfang.</p>	<p><i>Der Hinweis Nr. 9 (neu hier Nr. 10) wird wie angeregt angepasst.</i></p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt, den Anregungen wird gefolgt.</p>
	<p>Untere Naturschutzbehörde -6725- Aus naturschutzfachlicher Sicht ist den Anregungen zur geringstmöglichen Versiegelung durch zwingend planbare und überprüfbare grünordnerische Vorgaben nur marginal gefolgt worden. Daher sollte eine entsprechende Überarbeitung der textlichen Festsetzungen, insbesondere zum Stellplatz- angebot, überdacht werden.</p>	<p><i>Die Hinweise zu den Belangen der Grünordnung sind bekannt und werden zur Kenntnis ge- nommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um bereits bebaute Flächen mit einer – der gründerzeitlichen Bebauung entsprechend – hohen baulichen Ausnutzung, auch in Bezug auf die vorhandenen Nebenanlagen. Nur in einem Teilbereich des Gebiets (als WA 4 festgesetzt), soll eine zusätzliche bauliche Entwicklung auf bereits teilweise ver- siegelten Flächen stattfinden, die sich ebenfalls an der vorhandenen baulichen Struktur (gründerzeitlich geprägt) orientiert. Um dies zu steuern, wurden große zusammenhängende und prägende Grünflächen und -strukturen als zu erhalten festgesetzt, und es wurden Flä- chen als nicht überbaubare Flächen festgesetzt, die von Bebauung – mit Ausnahmen –</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>sowie von Stellplatz- und Nebenanlagen freizuhalten sind. Der Bebauungsplan trifft Regelungen zur möglichen Reduzierung des gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel erforderlichen Nachweises der Stellplätze, soll jedoch nicht die im Plangebiet erforderlichen Stellplatzbedarfe zwingend begrenzen. Die im Bestand vorhandenen anthropogene Überprägung und die zulässigen versiegelten Flächen sind bereits im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf das notwendige und der vorhandenen und geplanten Nutzungen angepasste Maß abgestellt. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechen der innenstadtnahen Lage und greifen die gründerzeitlichen Strukturen auf. Gemäß § 2 der im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift sind die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen zwingend und überprüfbar als dauerhaft offene Vegetationsflächen mit bodenbedeckenden Pflanzen oder als Rasen anzulegen. Der Bedarf weiterer grünordnerischer Vorgaben ist nicht gegeben, weitere Festsetzungen werden daher nicht getroffen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>Zu den vorgelegten Entwurfsunterlagen des o.g. Bebauungsplanes nimmt das Umwelt- und Gartenamt als Fachamt wie folgt Stellung:</p> <p>In einem anderen Bauleitplanverfahren hat das Gesundheitsamt zu Recht bemängelt, dass keine Aussagen zu Außenwohnbereichen getroffen wurden. Wir empfehlen, folgendes in Kapitel 8.1 der textlichen Festsetzung anzufügen:</p> <p>„Am Tage soll nach der Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse der Stadt Frankfurt am Main in Außenwohnbereichen der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV, für Mischgebiet von 64 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Überschreitung dieses Zielwertes im Außenwohnbereich ist ein Immissionsschutznachweis vorzulegen.</p> <p>Immissionsschutznachweis Außenwohnbereich: Bei Einrichtungen von Außenbereichen (zum „Wohnen“ dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) ist ein rechnerischer Nachweis auf der Grundlage der Rechenvorschrift RLS-19 „Richtlinie für den Lärmschutz</p>	<p>Die Regelungen zum Schallschutz für Außenwohnbereiche an den lärmbelasteten Fassaden können nur für künftige Neubauten erfolgen, denn die Flächen sind bereits komplett bebaut. Es handelt sich somit um eine gewachsene Situation, für die Bestandsschutz gilt. Daher kann es sich für Außenwohnbereiche nur um solche Flächen handeln, die im Neubau erstellt und aufgrund der festgestellten Pegelwerte geschützt werden müssen (z. B. durch Prallscheiben, Vorhangfassaden, schallschutzoptimierte Loggien u. ä.), somit baulich verbundene verglaste Außenwohnbereiche. Zu berücksichtigen ist in Bezug auf Außenwohnbereiche, dass die Schutzbedürftigkeit sich im Wesentlichen auf die üblichen Nutzungszeiten am Tage beschränkt. In die Abwägung wurde folgendes eingestellt: Die meisten der vorhandenen von Verkehrslärm betroffenen Gebäude (insbesondere des südlichen Blockrands) verfügen über Balkone und Loggien an den lärmzugewandten Außenseiten des Blockes und auch an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zum Blockinneren. Dies weist darauf hin, dass es – durchgesteckte Wohngrundrisse vorausgesetzt – Rückzugsbereiche als Außenwohnbereiche mit Erholungsfunktion zum Blockinnenbereich gibt und die Lärmbelastung der Außenwohnbereiche zu den Straßenseiten hingenommen wird, da diese zur Zeit der Erbauung entsprechenden Anforderungen nicht unterlagen. Grundsätzlich wurde abgewogen, dass Lärmschutzfestsetzungen zu Außenwohnbereichen (in zwingend geschlossener / verglaster Ausführung) an gründerzeitlichen Blockrändern für</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>an Straßen" vorzulegen, dass durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Wände, Glasfassaden, (Teil-)Einhausungen etc. sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiet von 64 dB(A) nicht überschritten wird. Dieser Nachweis ist nur bei Neubau oder Sanierung der Gebäudefassade an der Wilhelmshöher Allee zu erbringen."</p>	<p><i>künftige Neubauten nicht angemessen sind und dem Zweck der Erholungsfunktion als Außenwohnbereiche nicht mehr nachkommen, insbesondere wenn für die betroffenen Wohnungen noch andere Außenwohnbereiche auf lärmabgewandten Seiten vorhanden bzw. insbesondere im Neubau entsprechend vorgesehen werden können. Die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz enthalten den Hinweis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für allgemeines Wohngebiet nur in den nördlichen Bereichen der Berlepsch- und Huttenstraße sowie an der Herkulesstraße und im gesamten Innenhof eingehalten werden können – somit im überwiegenden Teil der Fassaden und insbesondere dem für Neubau vorgesehenen Innbereich (WA 4). Die vorhandene schalltechnische Situation im Plangebiet ist beim Neubau auch in Hinblick auf die Außenwohnbereiche zu beachten. Zwecks Klarstellung und aufgrund der Hinweise und Anregungen der Stellungnahme, wird die textliche Festsetzung zum passiven Lärmschutz wie folgt ergänzt: Vorzugsweise ist die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schutz der Gebäude bzw. an den lärmabgewandten Seiten vorzusehen.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in Teilen berücksichtigt, die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p>
	<p>Die Formulierung „Ziel ist weiterhin aus Gründen der Sicherung der Wohnruhe die vorwiegende Unterbringung der Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen (Tiefgarage und Gargagengeschoss)" steht in deutlichem Widerspruch zu den nach wie vor übermäßigen Flächenausweisungen für Nebenanlagen. Unabhängig von der Art der Flächenbefestigung führen diese Flächen zu einem inakzeptablen Verlust an Vegetationsflächen, an Freiraumqualität und explizit auch der beabsichtigten Wohnruhe.</p>	<p><i>Das in der Stellungnahme formulierte Ziel der vorwiegenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb der überbaubaren Flächen bleibt auch mit den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze gewahrt. Die Fläche für Nebenanlagen im südlichen Bereich bildet im Wesentlichen den baulichen Bestand ab, da in diesem Bereich die Zugänge und Zufahrten zu den inneren Flächen liegen und die Möglichkeit der Errichtung von Abstellräumen für Nebennutzungen (Fahrräder, Müll, Abstellflächen) gewahrt werden soll. Ein Verlust an Vegetationsflächen und Freiraumqualität ist hierdurch nicht oder nicht in erheblicher Weise zu erwarten, so dass diese geäußerte Befürchtung nicht geteilt wird. In diesem Zusammenhang wurde auch in die Abwägung eingestellt, dass Stellplätze in dieser parallel zu den Hauptbaukörpern verlaufenden Fläche nur im Bereich des WA 4 im Sinne einer hofartigen Struktur zulässig sind, wie sie im Bestand zudem weitestgehend bereits gegeben und für ein Gebiet dieser Art auch verträglich sind. In den Änderungen von Planzeichnung und Festsetzungen zur erneuten verkürzten Offenlage</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>wurde der Bereich der Fläche für Nebenanlagen im nördlichen Teil des WA 4 um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen als Flächen mit wassergebundener Decke ergänzt, um ein hinreichendes Stellplatzangebot für die geplanten Nutzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zu ermöglichen. Ziel ist weiterhin aus Gründen der Sicherung der Wohnruhe die vorwiegende Unterbringung der Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen (Tiefgarage und Garagengeschoss). Dies dient dazu, ein ausreichendes und auch ausgewogenes Angebot zur Unterbringung der Stellplätze zu ermöglichen bei gleichzeitig gebotener planerischer Zurückhaltung.</p> <p>Der in der Stellungnahme genannte Widerspruch wird nicht gesehen. Es werden im Bebauungsplan weder übermäßige Flächenausweisungen getroffen, noch kommt es zu einem wesentlichen Verlust an Vegetationsflächen, da erhebliche Flächenanteile im Plangebiet als nicht überbaubar oder als private Grünflächen einer künftigen Über- oder Unterbauung entzogen werden. Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.9 Bauverwaltungsamt Wohnraumversorgung und Wohnungsbauförderung – 601 –</p>		
<p>vom 06.07.2023</p>	<p>wie wir dem Entwurf entnommen haben, wird die Sozialwohnungsquote im Bebauungsplan – soweit dies möglich war – berücksichtigt. Wir haben von Seiten von -601- keine weiteren Anmerkungen. Bitte binden Sie uns rechtzeitig bezüglich der Planung mit dem Investor ein.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>3.10 Bauaufsicht – Baugenehmigung und Bauberatung – 632118 –</p>		
<p>vom 25.07.2023</p>	<p>Gegen den vorgelegten Entwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn u.a. Empfehlungen übernommen werden: Es wird empfohlen folgende Punkte im B-Plan zu betrachten:</p>	<p>–</p>
	<p>4.1: Baugrenzen und Baulinien: Empfehlung: Es ist sinnvoll, die Begrenzungslinien, die sich nicht an der Bestandsbebauung orientieren, zu vermaßen. Wir empfehlen eine Abstufung der zulässigen Gebäudehöhen aufgrund der Bestandsgebäude im WA 4 und bitten daher um Überprüfung der im Baufenster/Baugrenze aufgeführte Höhen.</p>	<p><i>Die Bemaßungen einzelner Baufelder werden wie angeregt ergänzt. Die im Baufenster im WA 4 aufgeführten Höhen entsprechen dem Bestand und berücksichtigen die Abstufung bereits. Die Baugrenze wurde im Zuge der erneuten verkürzten Offenlage angepasst.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden in Teilen bereits berücksichtigt, die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	6.3: Erklärung, ob im rückwärtigen Bereich „Na“ im WA 4 Stellplätze ausnahmsweise zulässig sind	<p><i>Im Zuge der Änderung zur erneuten Offenlage wurde mit der neuen textlichen Festsetzung Nr. 6.5 festgesetzt, dass im besagten Bereich innerhalb der Fläche für Nebenanlagen ausnahmsweise auch die Anlage von Stellplätzen zulässig sind, sofern die Befestigung der Stellplätze und ihrer Zufahrten in wasserdurchlässiger Art erfolgt (wassergebundene Decke), um ein hinreichendes Stellplatzangebot für die geplanten Nutzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zu ermöglichen. Ziel ist weiterhin aus Gründen der Sicherung der Wohnruhe die vorwiegende Unterbringung der Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen (Tiefgarage und Garagengeschoss). Dies dient dazu, ein ausreichendes und auch ausgewogenes Angebot zur Unterbringung der Stellplätze zu ermöglichen bei gleichzeitig gebotener planerischer Zurückhaltung.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden in Teilen bereits berücksichtigt, die Anregung wurde berücksichtigt.</p>
	6.4: Korrektur: die laufende Ziffer lautet 6.2; Korrekt wäre 6.4.	<p><i>Die Ziffer wird wie angeregt korrigiert.</i></p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
	6.5: Ist der erforderliche Grünflächenanteil gemäß § 19 BauNVO zu errichten, ist hier die Ergänzung bzw. der Hinweis von § 19 BauNVO sinnvoll.	<p><i>Ein Hinweis auf § 19 als Rechtsgrundlage für Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen wird als entbehrlich beurteilt und daher nicht aufgenommen.</i></p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>
	Hinweise: 1. Die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) Vom 15. November 2022 ist zu beachten. 2. Die Hessische Fahrradabstellplatzverordnung „Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung)*“ Vom 14. Mai 2020" ist zu beachten.	<p><i>Die Hinweise zum Bebauungsplan werden wie angeregt ergänzt.</i></p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt</p>
	<i>informeller Hinweis per Mail:</i> Dachbegrünung: hier ist ein klarstellender Satz zur Zulässigkeit einer möglichen Dachterrasse (Nichtbegrünung) sinnvoll bzw. erforderlich?	<p><i>Zur Sicherstellung und als klarstellender Hinweis wird die textliche Festsetzung Nr. 7.2 redaktionell um den angegebenen Sachverhalt ergänzt.</i></p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
vom 16.08.2023	Gegen den vorgelegten Entwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn u.a. Empfehlungen übernommen werden:	-
	<p>Zeichnerische und textliche Festsetzungen:</p> <p>4.1 Baugrenzen und Baulinien: Es ist sinnvoll, die Begrenzungslinien, die sich nicht an der Bestandsbebauung orientieren, zu vermaßen.</p> <p>6.3: Korrektur: die laufende Ziffer lautet 6.2; Korrekt wäre 6.4.</p> <p>6.4: Ist der erforderliche Grünflächenanteil gemäß § 19 BauNVO zu errichten, ist hier die Ergänzung bzw. der Hinweis von § 19 BauNVO sinnvoll.</p>	<p><i>Zur besseren Übersicht werden wie angeregt weitere Maßketten hinzugefügt, ebenso wird die durchlaufende Nummerierung korrigiert.</i></p> <p><i>Ein Hinweis auf § 19 als Rechtsgrundlage für Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen wird als entbehrlich beurteilt und daher nicht aufgenommen.</i></p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt</p>
3.11 Kommunale Gesamtentwicklung – 1042 –		
vom 03.07.2023	Die Ziele des o.g. Bebauungsplans stehen nicht im Widerspruch zu den Belangen der Kommunalen Gesamtentwicklung.	-
3.12 Grundstücksneuordnung, Umlegungen, Erwerb von Grundstücken – 23 –		
vom 29.06.2023	Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Stand 5: April 2023 bestehen aus Sicht der Bodenordnung keine Einwände.	-
3.13 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz – Denkmalschutz – 633		
vom 24.07.2023	Hinweis der Baudenkmalpflege: Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Bedenken, sofern der B-Plan die in der Begründung präferierte Variante 1 des städtebaulichen Konzepts auch planungsrechtlich ausreichend absichert.	-
	Hinweis der Archäologie: Bodendenkmäler sind laut KASIS nicht bekannt. Der Hinweis zu Baudenkmalern und Bodenfunden ist zusammengefasst. Diese sind zu trennen in „Denkmalschutz“ und „Bodenfunde“ (Nr. 5 Textl. Festsetzungen).	<p><i>Der Hinweis zu Denkmalbelangen (Nr. 5 und Nr. 6 der Hinweise des Bebauungsplans) wird wie angeregt in Denkmalschutz und Bodenfunde unterteilt.</i></p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
3.14 Vermessungstechnischer Innendienst -62-		

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
vom 21.07.2023	<p>In der Planzeichnung bitten wir folgende Angaben nachzutragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Stadt Kassel, Gemarkung Wehlheiden, Flur 2“ • Straßenname „Wilhelmshöher Allee“, Flurstücksnummer 36/62 ergänzen <p>Sichtbarkeit der Flurstücksnummern verbessern Wir empfehlen die Schrift der Höhenkoten größer darzustellen Begründung Pkt. 2 „Lage und Größe des Geltungsbereichs“ Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung „Wehlheiden“. Gemarkung „Kassel“ ist zweimal durch Gemarkung „Wehlheiden“ zu ersetzen.</p>	<p><i>Die Begründung wird im Kapitel „Lage und Größe des Geltungsbereichs“ wie angeregt korrigiert.</i> <i>Die Planzeichnung wird in Hinblick auf die angeregten Sachverhalte redaktionell / graphisch angepasst.</i></p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>
<p>3.15 Gesundheitsamt Region Kassel – Hygienische Dienste</p>		
vom 20.07.2023	<p>Im oben genannte Plangebiet sind die Fassaden der Bestandsgebäude entlang der Wilhelmshöher Allee und an den angrenzenden Fassaden an der Berlepschstraße und Huttenstraße durch hohe Lärmbelastungen aus dem Schienen- und Straßenverkehr belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden in diesen Bereichen tags und nachts überschritten.</p>	-
	<p>Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass für den Neubau oder bei einer grundlegenden Sanierung bestehender Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen je nach Lärmbelastung und Raumart nach der DIN 4109 für sämtliche Fassaden vorzusehen sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.</p>	-
	<p>Insbesondere für den Außenbereich (Terrassen, Balkone, Loggien) entlang der Wilhelmshöher Allee und an den angrenzenden Fassaden an der Berlepschstraße und Huttenstraße sind Lärmbelastungen trotz der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nicht auszuschließen und eine Erholungsfunktion tagsüber im freien ist demnach nur eingeschränkt gegeben.</p> <p>Ergänzend zu den bisherigen textlichen Festsetzungen sollten weitere passive Schallschutzmaßnahmen für die Lärm belasteten Bereiche im freien (Terrassen, Balkone, Loggien) mit aufgenommen werden, sofern diese mit den Vorgaben des Denkmalschutzes vereinbar sind.</p>	<p><i>Die Regelungen zum Schallschutz für Außenwohnbereiche an den lärmbelasteten Fassaden können nur für künftige Neubauten erfolgen, denn die Flächen sind bereits komplett bebaut. Es handelt sich somit um eine gewachsene Situation, für die Bestandsschutz gilt. Daher kann es sich für Außenwohnbereiche nur um solche Flächen handeln, die im Neubau erstellt und aufgrund der festgestellten Pegelwerte geschützt werden müssen (z. B. durch Prallscheiben, Vorhangfassaden, schallschutzoptimierte Loggien u. ä.), somit baulich verbundene verglaste Außenwohnbereiche. Zu berücksichtigen ist in Bezug auf Außenwohnbereiche, dass die Schutzbedürftigkeit sich im Wesentlichen auf die üblichen Nutzungszeiten am Tage beschränkt. In die Abwägung wurde folgendes eingestellt:</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p><i>Die meisten der vorhandenen von Verkehrslärm betroffenen Gebäude (insbesondere des südlichen Blockrands) verfügen über Balkone und Loggien an den lärmzugewandten Außenseiten des Blockes und auch an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zum Blockinneren. Dies weist darauf hin, dass es – durchgesteckte Wohngrundrisse vorausgesetzt – Rückzugsbereiche als Außenwohnbereiche mit Erholungsfunktion zum Blockinnenbereich gibt und die Lärmbelastung der Außenwohnbereiche zu den Straßenseiten hingenommen wird, da diese zur Zeit der Erbauung entsprechenden Anforderungen nicht unterlagen. Grundsätzlich wurde abgewogen, dass Lärmschutzfestsetzungen zu Außenwohnbereichen (in zwingend geschlossener / verglaster Ausführung) an gründerzeitlichen Blockrändern für künftige Neubauten nicht angemessen sind und dem Zweck der Erholungsfunktion als Außenwohnbereiche nicht mehr nachkommen, insbesondere wenn für die betroffenen Wohnungen noch andere Außenwohnbereiche auf lärmabgewandten Seiten vorhanden bzw. insbesondere im Neubau entsprechend vorgesehen werden können. Die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz enthalten den Hinweis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für allgemeines Wohngebiet nur in den nördlichen Bereichen der Berlepsch- und Huttenstraße sowie an der Herkulesstraße und im gesamten Innenhof eingehalten werden können – somit im überwiegenden Teil der Fassaden und insbesondere dem für Neubau vorgesehenen Innbereich (WA 4). Die vorhandene schalltechnische Situation im Plangebiet ist beim Neubau auch in Hinblick auf die Außenwohnbereiche zu beachten. Zwecks Klarstellung und aufgrund der Hinweise und Anregungen der Stellungnahme, wird die textliche Festsetzung zum passiven Lärmschutz wie folgt ergänzt: Vorzugsweise ist die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schutz der Gebäude bzw. an den lärmabgewandten Seiten vorzusehen.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in Teilen berücksichtigt, die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p>
	<p>Zusätzlich könnte ein Hinweis im Bebauungsplan mit eingeführt werden, dass es zur Verbesserung der Wohnqualität an stark verlärmten Standorten Möglichkeiten zum Schallschutz auch bei teilgeöffnetem Fenster gibt.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird – da er keinen festsetzenden Charakter hat – nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern in der Begründung an entsprechender Stelle ergänzt.</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
	<p><u>Hintergrund</u> Entsprechend den Empfehlungen des Umweltbundesamtes (UBA) sollten zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken 65 dB(A) tags beziehungsweise 55 dB(A) nachts nicht überschritten werden (Minimalziel). Als mittleres Ziel zur Vermeidung erheblicher Belästigungen wird vom Umweltbundesamt 55 dB(A) tags beziehungsweise 45 dB(A) nachts empfohlen. Diese abgeleiteten Zielwerte aus der Lärmwirkungsforschung beziehen sich auf den Mittelungspegel außerhalb der Wohnung, um auch die Außenwohnbereiche zu schützen. Die WHO-Leitlinien für Umgebungslärm für die europäische Region aus 2019 sind etwas strenger und empfehlen für die durchschnittliche Lärmbelastung durch Straßenverkehr einen Lden von 53 dB(A) am Tag und einen Lnight von 45 dB(A) bei Nacht nicht zu überschreiten, weil Straßenverkehr oberhalb dieses Dauerschallpegels mit schädlichen gesundheitlichen Auswirkungen und mit Beeinträchtigungen des Schlafes verbunden ist.</p>	<p><i>Die Hinweise zu den Empfehlungen des Umweltbundesamtes und den WHO-Leitlinien werden dankend zur Kenntnis genommen und sind bekannt, entsprechen aber nicht den geltenden Richtlinien zur Bewertung bzw. zum Schutz vor Lärm und auch nicht der Beurteilung im Rahmen der Rechtsprechung.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
3.16	KASSELWASSER	
vom 29.06.2023	Seitens KASSELWASSER bestehen keine Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan.	-
	KASSELWASSER begrüßt Maßnahmen, die zu einer Verzögerung und Reduzierung von Regenwasserabflüssen führen, wie z.B. Dachbegrünungen, Entsiegelung und Versickerungen. Sofern sich die Einleitmengen in die städtische Abwasseranlage durch das Vorhaben gegenüber dem Ist- Zustand erhöhen, behält sich KASSELWASSER vor, wirksame Maßnahmen zur Regenwasserretention auf dem Grundstück zu fordern.	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
	Im Falle einer Versickerung ist der qualitative Nachweis des Niederschlagswassers derzeit noch nach DWA-M 153 zu führen. Für die Versickerung von Regenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel zu beantragen.	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	In die öffentlichen Regenwasserkanäle darf nur Niederschlagswasser, das gemäß DWA-Arbeitsblatt A 102 als nicht behandlungsbedürftig eingestuft ist, eingeleitet werden.	<i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung.</i> Keine Abwägung erforderlich.
	Die zwischenzeitlich erstellte Starkregengefahrenkarte ist im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen. Ein Vorabzug des betroffenen Bereichs befindet sich in der Anlage.	<i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Starkregenkarte wird in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.</i> Der Hinweis wird berücksichtigt.

B. Träger öffentlicher Belange

3.17	Regierungspräsidium Kassel – Regionalplanung	
vom 05.07.2023	Regionalplanerische Stellungnahme Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt. Gegenüber der Planung bestehen keine regionalplanerischen Bedenken.	-
3.18	RP Kassel – Fachbereich Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Dezernat 31.1	
vom 03.07.2023	In Kapitel 7.1.2 der Begründung wird die Betroffenheit von Quellschutzgebieten verneint. Diese Aussage ist jedoch falsch. Der Geltungsbereich des o.a. Planungsvorhabens befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone 82-Äußere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der v.g. Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden.	<i>Die besagte Schutzgebietsbetroffenheit wird in die Begründung und wie angeregt in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.</i> Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung. Diese werden im vorliegenden Fall jedoch nicht erforderlich.</p> <p>Da in den vorliegenden Unterlagen keinerlei Hinweise auf die v.g. Schutzgebietsbetreffenheit enthalten sind, halte ich es für erforderlich, dass eine Berichtigung in der Begründung (Kapitel 3.4 und Kapitel 7.1.2) sowie ein entsprechender Hinweis in den Textlichen Festsetzungen unter dem Punkt III „Hinweise“ aufgenommen wird.</p> <p>Bei Beachtung meiner vorstehenden Hinweise bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange des Grundwasserschutzes keine Bedenken gegen das o.a. Planungsvorhaben.</p>	
<p>3.19 RP Kassel – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz</p>		
<p>vom 18.07.2023</p>	<p>die vorgelegte Planung zum Bebauungsplan Nr. 11/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ habe ich hinsichtlich der von mir zu vertretenden wasserwirtschaftlichen Belange geprüft.</p> <p>Außerhalb der Planungsgebietes verläuft im Norden das Gewässer „Drusel“. Gemäß § 23 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter und im Außenbereich zehn Meter (beidseits des Gewässers) breit. Zum Schutz des Gewässerrandstreifens und zum Erhalt seiner Funktion sind Eingriffe im Umfang des § 38 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 23 Abs. 2 HWG verboten. Da das Gewässer „Drusel“ in diesem Bereich verrohrt ist, gelten die Vorschriften zum Gewässerrandstreifen nicht, da hier durch die Verrohrung kein Gewässerrandstreifen vorhanden ist. Ich bitte darum, den verrohrten Gewässerabschnitt zeichnerisch kenntlich zu machen.</p> <p>Unter Beachtung der von mir gemachten Hinweise bestehen auf Grundlage der vorgelegten Planungsunterlagen keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der verrohrte Gewässerabschnitt der Drusel liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und kann demnach nicht zeichnerisch gekennzeichnet werden.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>3.20 RP Kassel – Kommunales Abwasser, Gewässergüte</p>		
<p>vom 07.07.2023</p>	<p><u>Bereich Kommunales Abwasser, Gewässergüte:</u> Aufgrund der Arbeitsauslastung kann keine Stellungnahme erfolgen.</p> <p><u>Bereich Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe:</u></p>	<p>-</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	Belange werden nicht berührt.	
3.21	RP Kassel – Dezernat 34 (Bergaufsicht)	
vom 30.06.2023	vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen. Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.	-
3.22	RP Kassel – Dezernat 26 (Forsten, Jagd)	
vom 27.06.2023	<i>Dezernat 26 (Forsten, Jagd)</i> Forstrechtliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Gegen die Planung bestehen keine forstrechtlichen Bedenken. Rechtsgrundlage: Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.02.2022 (GVBl. S. 126)	<i>Die Hinweise werden berücksichtigt, die Rechtsgrundlage wird dahingehend angepasst.</i> Der Hinweis wird berücksichtigt.
3.23	RP Kassel – Dezernat 27 (Naturschutz bei Planungen und Zulassungen, Naturschutzdaten)	
vom 24.07.2023	Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt.	-
	Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Variante 01 zweifelsfrei zu favorisieren, da hier eine verträgliche Ergänzung der Bebauung - im Sinne von „eingriffsarm“ - unter Erhalt sämtlicher Vegetationsstrukturen vorgesehen ist.	-
	Bei Favorisierung anderer Varianten sollte der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes, der insgesamt eine gute Vitalität aufweist, vor dem aktuellen Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels generell priorisiert werden.	-
	Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. §18 BNatSchG i.V. mit §1 a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.	-
3.24	RP Kassel – Fachbereich Altlasten, Bodenschutz	
vom 28.07.2023	im aktuellen Datenbestand des FIS AG sind folgende Eintragungen von Altstandorten enthalten:	<i>Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die erwähnten Altlastenstandorten erweitert. Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen wird dahingehend ergänzt.</i>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>ALTIS-Nummer 611.000.031-000.014 Arbeitsname Chemische Reinigung Status Adresse / Lage überprüft (validiert) Flächenart Altstandort Straße Wilhelmshöher Allee 192 UTM-Ost 531842,798 UTM-Nord 5684755,154 max. WZ-Klasse 5</p> <p>ALTIS-Nummer 611.000.031-000.018 Arbeitsname Chemische Reinigung Status Adresse / Lage überprüft (validiert) Flächenart Altstandort Straße Wilhelmshöher Allee 182 UTM-Ost 531938,76 UTM-Nord 5684749,156 max. WZ-Klasse 5</p> <p>ALTIS-Nummer 611.000.031-000.020 Arbeitsname Klempner-u. Installations-GmbH Status Adresse / Lage überprüft (validiert) Flächenart Altstandort Straße Wilhelmshöher Allee 180 UTM-Ost 531952,754 UTM-Nord 5684749,156 max. WZ-Klasse 3</p> <p>Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen, dass das RP beim Antreffen von Auffälligkeiten zu informieren ist, genügt daher nicht. Für diese drei bislang nicht untersuchten Flächen sind altlastenfachliche Untersuchungen erforderlich, bevor in den Boden eingegriffen werden darf.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Auf dem Grundstück Wilhelmshöher Allee 176 sind 2018 im Rahmen von Baugrunderkundungen schadstoffbelastete Auffüllungen angetroffen worden, die eine fachgutachterliche Begleitung von Aushubmaßnahmen erforderlich machen.</p>	
<p>3.25 Zweckverband Raum Kassel</p>		
<p>vom 17.07.2023</p>	<p>der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) nimmt als fachlich und räumlich zuständiger Träger der vorbereitenden Bauleitplanung sowie als Träger der kommunalen Entwicklungsplanung zum vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplans Stellung. Ziel und Zweck der o.g. Planung ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Nachverdichtung und städtebauliche Neuordnung sowie die behutsame Ergänzung des vorhandenen Standorts im Blockinnenbereich zu schaffen. Der FNP stellt für diesen Bereich „Wohnbauflächen“ dar. Der Bebauungsplan ist somit als aus dem FNP entwickelt anzusehen. Die vorliegende Planung entspricht den Zielen „Flächenschonend entwickeln“ und „Natürliche Ressourcen sichern“ des Siedlungsrahmenkonzepts 2030 des ZRK und wird von uns ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
	<p>Redaktionell sind zwei Korrekturen in der Begründung im Kapitel 3.2.2 auf Seite 13 vorzunehmen: - Überschrift: Siedlungsrahmenkonzept statt Landschaftsplan - Falsche Jahreszahl SRK im Text: Siedlungsrahmenkonzept 2030</p>	<p><i>Die Begründung wird gemäß den Hinweisen entsprechend angepasst.</i></p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
	<p>Aus Sicht der Landschaftsplanung begrüßen wir die Festsetzungen zu den Nachhaltigkeitsthemen: - die Entscheidung, die Variante 2 für die Bauleitplanung zu Grunde zu legen, da hier die vorhandenen Baum- und Grünstrukturen erhalten bleiben und der denkmalgeschützten Gesamtanlage Rechnung getragen wird. - Sollte der Abriss von Gebäudeteilen oder Nebengebäuden geplant werden, sind die Hinweise zum Artenschutz analog zu Hinweise 3. Baum- und Artenschutz (artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG) anzuwenden.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Planung bereits berücksichtigt.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>3.26 Städtische Werke Netz + Service GmbH</p>		

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
vom 06.07.2023	<p>Seitens der NSG bestehen keine Einwände. Im Innenhof von Berlepschstr. 2-4 betreiben wie die Trafostation N2711. Diese wurde 1970 errichtet und muss sicher in den nächsten Jahren ersetzt werden. Ansonsten sind bei zusätzlicher Bebauung im Innenbereich auch neue Anschlüsse an die Versorgungsnetze notwendig.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>3.27 KVG Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG</p>		
vom 27.06.2023	<p>von der o.g. Maßnahme sind die Belange der Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG nicht betroffen. Daher haben wir keine Einwände gegen die Maßnahme.</p>	<p>-</p>
<p>3.28 Vodafone Hessen GmbH & Co. KG</p>		
vom 05.07.2023	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>3.29 GASCADE</p>		
vom 05.07.2023	<p>wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Nachträgliche Lageänderungen in Ihrer Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
3.30	RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen	
vom 26.07.2023	<p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.</p> <p>Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.</p> <p>Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.</p>	<p><i>Der Hinweis auf das Bombenabwurfgebiet wurde bereits aufgenommen. Der Hinweis zum Bombenabwurfgebiet wird um den Hinweis auf den Umgang mit nicht sondierfähigen Böden erweitert.</i></p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
	<p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.</p>	<p><i>Der Hinweis auf das Bombenabwurfgebiet wird um den Hinweis auf den Stand der neusten Technik erweitert.</i></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
	<p>Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg). Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467).</p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.</p> <p>Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p>	<p><i>Die Hinweise auf die Freigabedokumentation und Kostenträgerschaft werden in die Hinweise zu Kampfmitteln aufgenommen.</i></p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</p> <p>Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. .3 der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.</p> <p>Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport -ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampf- mittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p>	
3.31	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel	
vom 31.07.2023	<p>Wir haben die oben genannten Pläne geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden.</p> <p>Daher haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	-

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“

Begründung

Stand: 29. August 2023

Kassel documenta Stadt



Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“

Begründung

Stand: 29. August 2023

Auftraggeberin:

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
– Stadtplanung –
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitung:

ehene⁺
architektur und städtebau

Michael Linker
Sebastian Stürzel

INHALT

1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung	6
1.1 Planungsanlass	6
1.2 Planungsziel, Planungserfordernis und Aufstellungsverfahren	6
1.3 Planungsalternativen	9
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes, Gutachten und Untersuchungen	10
2 Lage und Größe des Geltungsbereichs	10
3 Planungsrechtliche Situation	11
3.1 Räumliche Lage	11
3.2 Übergeordnete Planungen	13
3.2.1 Regionalplan Nordhessen	13
3.2.2 Flächennutzungsplan (FNP) / Siedlungsrahmenkonzept des ZRK	13
3.2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	14
3.2.4 Klimafunktionskarte	15
3.2.5 Klimaschutz und Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel	16
3.2.6 Starkregengefahrenkarte	18
3.3 Angrenzende und rechtskräftige Bebauungspläne	18
3.4 Geltende Satzungen und Schutzausweisungen	21
4 Bestandssituation	23
4.1 Standorthistorie und städtebauliche Ausgangssituation	23
4.2 Verkehrliche Erschließung	24
4.3 Versorgung, soziale Infrastruktur	24
4.4 Natur- und Umwelt	25
4.5 Eigentumsverhältnisse	26
5 Städtebauliches Konzept	27
5.1 Zielsetzung und Vorbemerkung	27
5.2 Bestandssituation	28
5.3 Ergebnis der Städtebaulichen Konzeptstudie	29
5.3.1 Variante 01: Behutsame Bestandserweiterung und Baulückenschließung	29
5.3.2 Variante 02: Baulückenschließung mit ergänzender Neubebauung	30
5.3.3 Variante 03: Umstrukturierung des Innenhofes durch Wohnzeilen	31
5.4 Fazit zur städtebaulichen Konzeptstudie und Variantenprüfung	32
6 Inhalte des Bebauungsplans	34
6.1 Art der baulichen Nutzung	34
6.2 Maß der baulichen Nutzung	36
6.2.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)	36
6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	37
6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	39
6.3.1 Baugrenzen und Baulinien	39
6.3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	40
6.4 Bauweise	41
6.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	41
6.6 Grünfestsetzungen	43
6.6.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume	43
6.6.2 Dachbegrünung	44
6.6.3 Private Grünfläche	44
6.6.4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	44
6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	44
6.8 Solarenergie	46
6.9 Örtliche Bauvorschrift	46
6.9.1 Dachgestaltung u. Dachformen	46

6.9.2	Gestaltung Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen	47
6.9.3	Werbeanlagen	48
6.10	Kennzeichnung und Hinweise	48
7	Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz	50
7.1	Umweltschutz	50
7.1.1	Schutzgut Boden	50
7.1.2	Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser	51
7.1.3	Schutzgut Klima/Luft	51
7.1.4	Schutzgut Mensch	52
7.1.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	52
7.1.6	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild	52
7.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	53
7.1.8	Wechselwirkungen	53
7.2	Eingriffsregelung	53
7.3	Soziale Auswirkungen	54
7.4	Stadtplanerische Auswirkungen	54
7.5	Ökonomische und finanzielle Auswirkungen	54
7.6	Ökologische Auswirkungen	55
7.7	Gesamtabwägung	55
8	Technische Infrastruktur	56
9	Kosten	57
10	Bodenordnung	57
11	Anhang	58

1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet stellt einen gründerzeitlichen Baublock dar, der begrenzt wird von der Wilhelmshöher Allee im Süden, der Huttenstraße im Osten, der Herkulesstraße im Norden und der Berlepschstraße im Westen und liegt im Stadtteil Vorderer Westen an. Für das Plangebiet besteht gegenwärtig der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. II/24 B „Bebauungsplan für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Huttenstr./ Hupfeldstr./ Hansteinstr./ Pettenkofenstr./ Berlepschstr.“

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da der für das Plangebiet gegenwärtig rechtsgültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 nur rudimentäre Festsetzungen trifft und die angestrebte bauliche Entwicklung nicht hinreichend regelt. Der Bebauungsplan Nr. II/24 B wurde zur planungsrechtlichen Absicherung des Ausbaus der Wilhelmshöher Allee entwickelt. Die umliegenden Baublöcke wurden in diesem Zuge hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich mit abgesichert. Bezogen auf die Ausnutzungsziffern des Maßes der baulichen Nutzung lag teilweise eine deutlich höhere Ausnutzung der Bestandsbebauung vor.

Die mit der Bauleitplanung beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung zielt gemäß § 1 BauGB auf zeitgemäße ökologische, ökonomische, soziokulturelle, funktionale und technische Qualitäten. Darüber hinaus zählen die Bewahrung der Struktur und der gewachsenen Bausubstanz sowie die behutsame Integration von Neubauvorhaben und bauliche Vervollständigung unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Proportion und Gestalt zu den Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“.

Die Stadt Kassel beabsichtigt im Blockinneren die planungsrechtliche Absicherung einer behutsamen Innenentwicklung. Hierzu zählt die Weiterentwicklung vorhandener Baustrukturen für Wohnzwecke und eventuell, ergänzenden, nicht störende Nutzungen über das bestehende Planungsrecht hinaus. Die Baustrukturen und Nutzungen entlang der Blockränder werden beibehalten und planungsrechtlich gesichert. Mit der Planung soll ebenfalls die benötigte Anpassung an den Realzustand der Blockränder erzielt und gleichzeitig weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer doppelten Innenentwicklung geschaffen werden. Darüber hinaus ist der behutsame Umgang mit den vorhandenen Denkmälern und der Gesamtanlage und die planungsrechtliche Sicherung möglicher Erweiterungen weiterer Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans. Ebenfalls planungsrechtliche Zielsetzung ist die Sicherung und der Erhalt vorhandener Grünstrukturen.

Im Vorfeld zur planungsrechtlichen Sicherung wurden drei städtebauliche Varianten – siehe hierzu Kapitel 5, ausgearbeitet und die jeweiligen Vor- und Nachteile erörtert. Die drei Varianten zur städtebaulichen Weiterentwicklung (städtebaulichen Entwurf) berücksichtigen jeweils eine mögliche Entwicklung des Bestands und der Fläche. Die städtebaulichen Kennwerte wurden ermittelt und untereinander und mit dem angrenzenden Bestand abgeglichen.

1.2 Planungsziel, Planungserfordernis und Aufstellungsverfahren

Gemeinde und Städte haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Neuentwicklung des vorhandenen Baublocks Wilhelmshöher Allee – Herkulesstraße soll dem im Baugesetzbuch (BauGB) definierten Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Ziel des Bebauungsplans ist die

städtebauliche Neuordnung und die behutsame Ergänzung des vorhandenen Standortes – im speziellen der Blockinnenbereiche.

Für das Vorhabengebiet ist eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Es werden ansonsten noch folgende bauleitplanerische und städtebauliche Zielsetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verfolgt:

- Entwicklung der vorhandenen und dem Standort angemessenen Wohn- und wohner-gänzenden Nutzungen mit einer Stärkung als Wohnstandort,
- Erhalt und Einbindung in das städtebauliche Gefüge sowie Gestaltung und Erschlie-ßung des Vorhabens (über Baulinien und öffentliche Verkehrsflächen),
- Sicherung, Aufwertung und Weiterentwicklung der vorhandenen erhaltenswerten Bausubstanzen (Denkmalschutz),
- Sicherung der wohnortnahen, prägenden Grünstrukturen in einem Gebiet mit Über-wärmungstendenzen gemäß Klimafunktionskarte,
- Erhalt der Fluchtlinien und Sichtachsen sowie Neuentwicklung von Raumkanten, u.a. auch im Blockinnenbereich
- Integration von Neubauvolumen in das vorhandene bauliche Umfeld durch Steuerung der Anzahl der Vollgeschosse und des Bauvolumens,
- Ertüchtigung der Flächen im Sinne der Nachhaltigkeit über Gebäudebegrünung als Beitrag, Sicherung und Neuschaffung Vegetationsstrukturen und Umgang mit einer zeitgemäßen Pkw-Nutzung.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdich-tung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Planung bereitet die Wiedernutzung von untergenutzten innerstädtischen Flächen unterschiedlicher Nutzungen vor, die im Sinne einer Mobilisierung von Baulandpotenzialen einer Neu- oder Nachnutzung zugeführt werden. Die Entwicklung des Blockes Wilhelmshöher Allee und Herkulesstraße zielt auf die Strategie ab, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen und versie-gelten Flächen zu decken und auf die neue Ausweisung von Flächen am Ortsrand zu reduzieren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen die vorhandenen Potenziale dieses innerstädtischen Ge-biets aktiviert werden.

Die Umsetzung des Leitbildes der Innenentwicklung auf der Ebene der Bauleitplanung setzt die Erar-beitung entsprechender Entwicklungskonzepte voraus. Diese Konzeption beinhaltet für den Block Wilhelmshöher Allee und Herkulesstraße eine sinnvolle Nachverdichtung durch die Ergänzung von Baukörpern im Blockinnenbereich des Planungsgebietes. Dem städtebaulichen Konzept liegen kon-krete Investitionsabsichten zugrunde.

Die bauliche Dichte wird an die leicht aufgelockerte Umgebung angepasst und kann als wünschens-wert-kompakt beschrieben werden. Im Blockinneren können auf ungenutzten oder untergenutzten Grundstücken weitere Baukörper entstehen. Durch eine behutsame Nachverdichtung wird das bereits vorhandene Flächenpotenzial noch weiter gesteigert und die Außenwirkung sowie das Quartiersimage verbessert. Vorhandene Raumkanten, nicht nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und beste-hende Sichtbeziehungen, sollen erhalten und weiter profiliert werden.

Aufgrund der gut integrierten Lage im Stadtteil Vorderer Westen der Stadt Kassel eignet sich das Plangebiet in besonderer Weise für einen leicht verdichteten, durch Geschosswohnungsbau geprägten Städtebau, der ein differenziertes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und

Wohnformen im Eigentum oder zur Miete generieren kann.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28. September 2020 zur Erhöhung der Sozialwohnungsquote muss bei der Ausweisung von Wohnbaugebieten ab einer Größe von 0,5 Hektar und mit Eignung zum Geschosswohnungs- und Mehrfamilienhausbau Bereiche für geförderten Wohnungsbau in einer Größenordnung von mindestens 30 Prozent der Fläche vorgesehen werden.

Der Bebauungsplan soll den verbindlichen Rahmen für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen schaffen. Hierbei werden die öffentlichen und privaten Belange im Sinne einer sachgerechten Abwägung durch entsprechende Festsetzungen gewürdigt. Gleichzeitig lässt der Bebauungsplan Handlungsspielräume für die detaillierte Umsetzung offen.

Ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung kann grundsätzlich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, jedoch nur, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder 20 000 m² bis weniger als 70 000 m² und wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 33.500 m², somit wird die festgesetzte Grundfläche aufgrund der vorhandenen und auch weiterhin angestrebten geringen baulichen Dichte 20.000 m² nicht überschreiten. Bei dem Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes handelt es sich um Bestandsbebauung welche planungsrechtlich gesichert wird. Nur ein geringer Teil wird als neue Wohnbaufläche festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Vorderer Westen und ist u.a. durch die Wilhelmshöher Allee direkt mit der Innenstadt verbunden und wird bereits fast vollständig baulich genutzt.

Es handelt sich damit um ein Bauleitplanverfahren zur Wiedernutzbarmachung / Reaktivierung / Neustrukturierung von Flächen im Innenbereich. Aufgrund der im Bestand bereits gegebenen großflächigen Überbauung und Versiegelung begründen sich keine Vorhaben mit Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Durch das geplante Vorhaben werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Ebenso ist das geplante Vorhaben nicht in Anlage 1 Nr. 18 UVPG aufgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan steht in keinem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen. Aufgrund der vorgenannten Bedingungen wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird zudem entsprechend § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 sowie Abs. 3 Satz 1 abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB;
- den Vorgaben zum Monitoring gemäß § 4c BauGB.

Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung zu den Bebauungsplaninhalten eingestellt.

1.2.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ wurde am 12.06.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen und ortsüblich amtlich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Absatz 2 BauGB) und Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB):

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf wurde parallel zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zeitraum 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden mit Schreiben vom 22.06.2023 beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Erneute verkürzte Offenlage:

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und im Zuge der Planungskonkretisierung einzelne zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs ergänzt oder geändert.

Die erneute verkürzte Auslegung des geänderten Entwurfs wurde auf die geänderten Teile beschränkt. Der Bebauungsplanentwurf wurde wegen vorgenannter inhaltlicher Änderungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Diese öffentliche Auslegung findet nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem „Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie“ (PlanSiG) statt. Nach § 3 Abs. 1 PlanSiG wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 18.08.2023 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden mit Schreiben vom 06.08.2023 beteiligt und um Stellungnahme innerhalb zwei Wochen gebeten.

1.3 Planungsalternativen

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel einer baulichen Ergänzung des Siedlungsbestandes durch Neubebauung gegenwärtig teilweise untergenutzter Flächen verfolgt. Die Planung entspricht dem grundsätzlichen Ansatz der Stadt Kassel zur Priorisierung der Innenentwicklung für Wohnungsbau gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme von heute noch (baulich) ungenutzten Außenbereichsflächen.

Bei Nichtdurchführung dieser Planung würden die vorhandenen Bausubstanzen und Flächen im Plangebiet weiter untergenutzt bleiben. Die Aufgabe vorhandener Nutzungen und das Brachfallen der bereits erschlossenen Flächen im Blockinnenbereich ist ein denkbare Szenario, sofern die Gebäude nicht einer anderen, mit den umgebenden Wohnnutzungen verträglichen, Nutzung zugeführt werden könnten. Alternativen zur geplanten Bebauungsplanaufstellung sind aufgrund der unter Punkt 1.1 „Planungsanlass“ dargestellten Rahmenbedingungen nicht vorhanden. Die geplante und teilweise mit gegenwärtigen Eigentümern abgestimmte b und Neuordnung innerhalb des Plangebietes stellt einen sinnvollen städtebaulichen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Weil die bereits vorhandene

Infrastruktur (Straßen- und Wegeerschließung, ÖPNV, Ver- und Entsorgungsleitungen) weitergenutzt werden kann, ist der Erschließungsaufwand für die Stadt Kassel, im Rahmen der Umsetzung entsprechend gering. Der Standort ist auch in Hinblick auf Verfügbarkeit, Konfliktpotenzial mit benachbarten Nutzungen und Naturschutz, Topografie, Qualität der Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit in besonderer Weise für die Nachverdichtung und Neuordnung im Sinne der gemäß § 1 BauGB gebotenen Innenentwicklung (Nachnutzung, Nachverdichtung und Revitalisierung eines vorhandenen bereits bebauten Standortes) geeignet.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes, Gutachten und Untersuchungen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die vorliegende Begründung beigelegt. Im Anhang der Begründung befindet sich die Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. II/24C, Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“, Verfasser: Umwelt- und Gartenamt, Abteilung Umweltschutz der Stadt Kassel, Stand: 16. März 2023.

2 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,4 ha liegt im Stadtteil „Vorderer Westen“ in der Gemarkung Wehlheiden, Flur 02. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Herkulesstraße (nördliche Fahrbahngrenze, Flurstück 1150/18),
- im Osten durch Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Huttenstraße (Flurstück 83/8),
- im Süden durch Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Wilhelmshöher Allee (Flurstück 36/62)
- im Westen durch Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Berlepschstraße (Flurstück 20/37).

Die Abgrenzungen des Geltungsbereichs wurden so gewählt, dass angrenzende öffentliche Verkehrsflächen ebenfalls noch Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen sind.

Im kompletten Bereich des Geltungsbereiches wird dabei der Bebauungsplan Nr. II/24 B „Bebauungsplan für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und für das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Huttenstr./ Hupfeldstr./ Hansteinstr./ Pettenkoferstr./ Berlepschstr.“ überplant.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurstücke der Gemarkung Wehlheiden, Flur 02: 18/49, 18/18, 1092/18, 1091/18, 20/38, 18/19, 18/45, 57/2, 57/1, 56/1, 61/1, 62/2, 62/4, 67/1, 70/1, 73/1, 74/1, 77/2, 81/1, 81/2, 85/1, 83/5, 83/4, 83/6, 778/82, 769/82, 82/1, 18/51, 18/50, 1150/18 (tlw. Herkulesstraße), Flurstück 83/8 (tlw. Huttenstraße), (Flurstück 36/62 (tlw. Wilhelmshöher Allee) Flurstück 20/37 (tlw. Berlepschstraße).

Als Kartengrundlage des Bebauungsplans dient ein Auszug aus der Stadtgrundkarte der Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, ausgegeben am 13. Februar 2023.

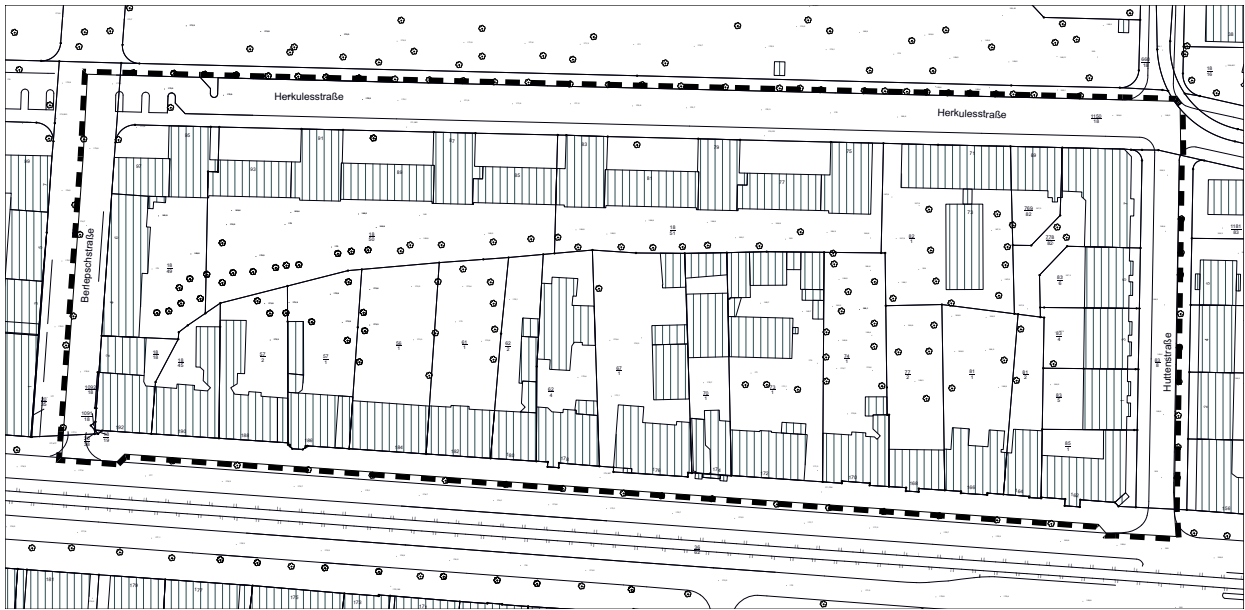


Abbildung 1: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. II/ 24 C "Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee", 2023 (Quelle: eigene Darstellung)

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Räumliche Lage

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet ist Teil des Stadtteils Vorderer Westen, welcher nördlich der zentralen Achse der Wilhelmshöher Allee zwischen den Stadtteilen Mitte und Bad Wilhelmshöhe liegt. Wichtige öffentliche Einrichtungen wie z. B. die Stadthalle oder das Bundessozialgericht liegen in diesem Stadtteil, der aufgrund seiner zentrumsnahen Lage und seiner prägenden gründerzeitlichen Altbaustruktur ein beliebtes Wohnviertel ist. Das Plangebiet selbst befindet sich ca. 2 km westlich der Kasseler Innenstadt am südlichen Rand des Stadtteils.

Der Stadtteil Vorderer Westen ist mit seiner Größe von unter zwei Quadratkilometern einer der flächenmäßig kleineren Stadtteile der Stadt Kassel, hat aber mit rund 8.400 Einwohnern pro km² die mit Abstand höchste Bevölkerungsdichte aller Stadtteile im Kasseler Stadtgebiet. Diese Bevölkerungsdichte resultiert aus der gründerzeitlichen Grundstruktur des Stadtteils, mit überwiegend fünfgeschossigen Baublöcken, gründerzeitlichen Geschoss- und Gebäudehöhen mit einem vielfältig gemischten Nutzungs- und Wohnungsangebot.

Drei große parallel zueinander verlaufende Hauptverkehrsachsen prägen den Stadtteil. Das Plangebiet liegt zwischen der Wilhelmshöher Allee und der Goethanlage. Als Verbindung zwischen Innenstadt und dem Stadtteilzentrum Wilhelmshöhe (ICE-Bahnhof) stellen die Wilhelmshöher Allee und die Friedrich-Ebert-Straße den Kernbereich des Vorderen Westens dar und haben jeweils die Funktion eines eigenständigen Stadtteilzentrums in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt.

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße und in ihren Seitenstraßen sowie untergeordnet hierzu entlang der Wilhelmshöher Allee befindet sich ein überdurchschnittlicher Besatz an Geschäften, Dienstleistungen und Gastronomie sowie Kultureinrichtungen.

Der öffentliche Raum des gesamten Stadtteils wird geprägt durch ein orthogonales, teils diagonales Straßenraster mit begrünten Straßen und offenen Vorgärten sowie durch Grünanlagen, Stadt- und Quartiersplätzen unterschiedlicher Dimension und Nutzung. Wichtige identitätsstiftende öffentliche Räume sind u. a. der Bebelplatz mit zahlreichen Altbauten, die die Zerstörung des Zweiten Weltkrieges

überdauert haben und die Goetheanlage, direkt angrenzend an die Herkulesstraße, ein Stadtteilpark, der in den 1920er Jahren als Volkspark konzipiert wurde.

Aufgrund der in großen Teilen erhaltenen Altbauten sowie einer urbanen Dichte und Mischung ist der Stadtteil einer der beliebtesten Wohnstandorte im Stadtgebiet, der über einen hohen Grünanteil und gute verkehrliche Anbindung verfügt, insbesondere durch den ÖPNV, Radwege, Fahrradstraßen und gute Fuß-/Gehwegenetze. Der Stadtteil steht sowohl in seiner baulich-räumlichen als auch in seiner Erschließungs-, Nutzungs- und Grünstruktur in besonderer Weise für das Leitbild der kompakten und durchmischten Stadt.

Geprägt wird die Erscheinung noch durch Straßenzüge und Ensembles von Altbauten im Stil von Gründerzeit und Jahrhundertwende. Daneben finden sich aber auch Genossenschaftswohnbauten und -anlagen aus unterschiedlichen Zeiten. Das infrastrukturelle Angebot und die Anbindung an den ÖPNV sind hervorragend. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien verbinden den Stadtteil mit der Innenstadt und dem Fernbahnhof Wilhelmshöhe, sowie mit den nördlich und südlich angrenzenden Stadtteilen.

Entlang den Hauptachsen Wilhelmshöher Allee und Friedrich-Ebert-Straße und am zentralen Bebelplatz gibt es umfassende Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote. Komplettiert wird das Angebot durch Restaurants, Szene-Kneipen, Gaststätten, ein Programm-Kino und viele andere gastronomische, kulturelle und gewerbliche Einrichtungen – meist in den Erdgeschosszonen der Bebauung.

Der Nahbereich zum Plangebiet wird durch einen Mix differenzierter Wohnangebote und durch Integration verschiedener Dienstleistungen, sozialer Infrastruktur sowie durch öffentliche Wegeverbindungen und Freiräume geprägt. Der Baublock ist ein gut verzahnter, dennoch ein nach innen geschlossener Siedlungsbaustein des Vorderen Westens.

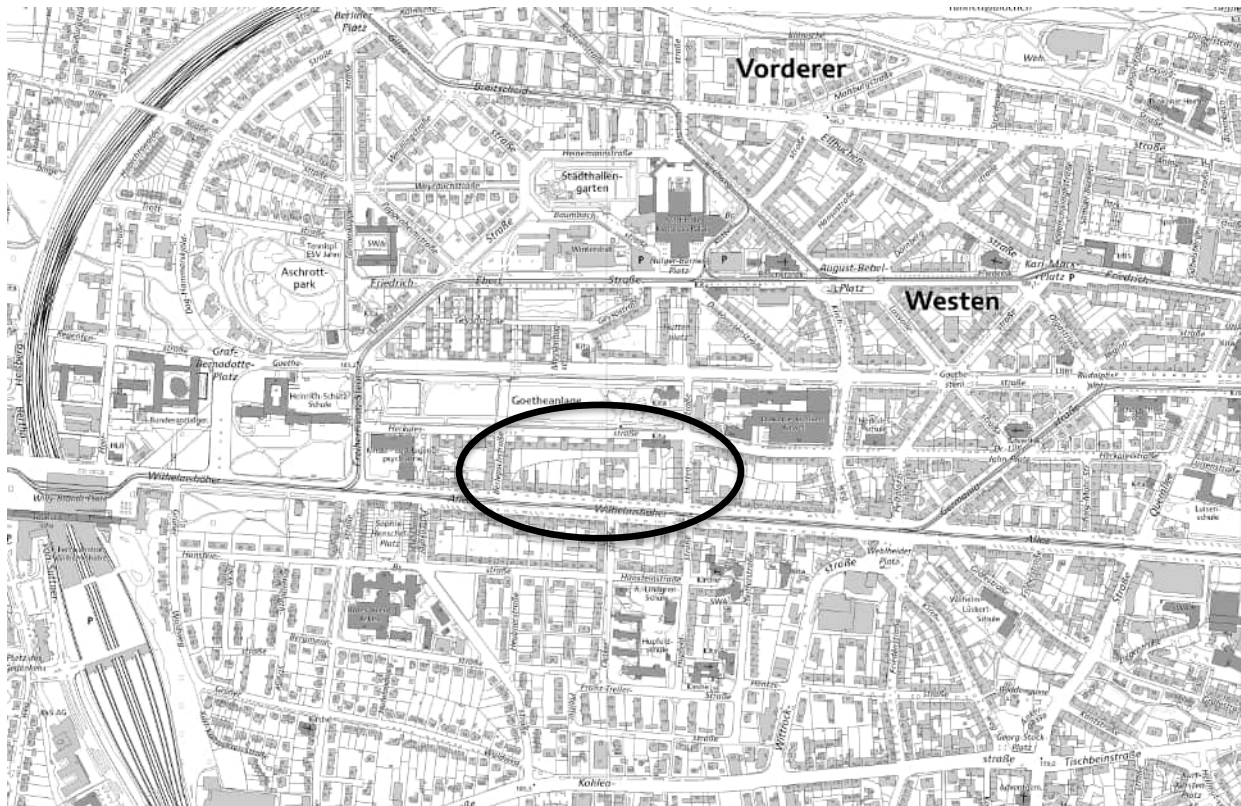


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet mit Darstellung des Plangebiets (Quelle: Geoportal der Stadt Kassel)

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Es ist von Flächen gleicher Siedlungsstrukturdarstellung umgeben. Die im Geltungsbereich südlich verlaufende Wilhelmshöher Allee ist als „sonstige regional bedeutsame Straße Bestand“ dargestellt.

Die geplante behutsame bauliche Weiterentwicklung des Plangebiets im Sinne der Innenentwicklung sowie die planungsrechtliche Sicherung des Bestands als Allgemeines Wohngebiet entsprechen den Darstellungen des Regionalplanes.

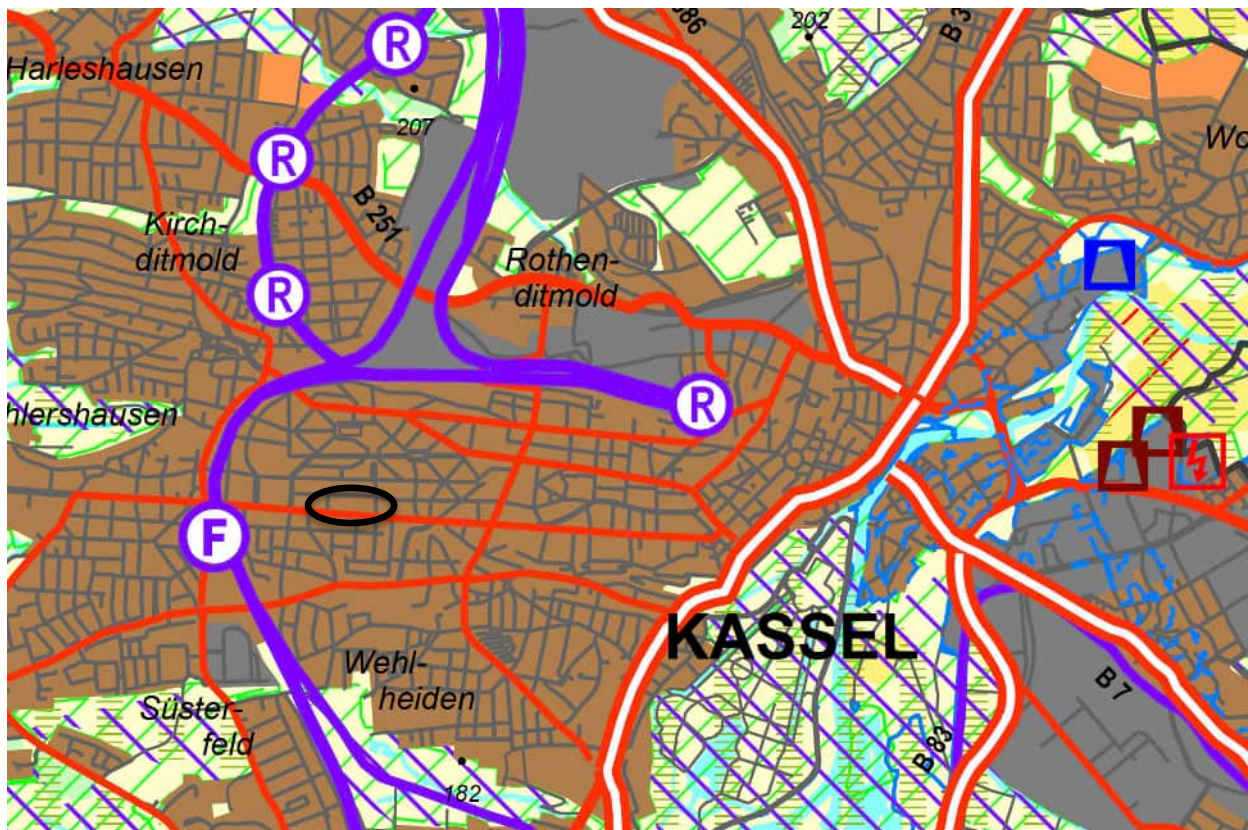


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 mit Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: Regierungspräsidium Kassel, über Homepage rp-kassel.hessen.de)

3.2.2 Flächennutzungsplan (FNP) / Siedlungsrahmenkonzept des ZRK

Das vom Zweckverband Raum Kassel (ZRK) beschlossene Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2030 sowie der Flächennutzungsplan des ZRK in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 konkretisieren die Ziele des Regionalplanes Nordhessen bzgl. der weiteren Siedlungsentwicklung in Kassel. Als wesentlichen Beitrag und Zielsetzung nennen beide Planungen die grundsätzlich vorrangige Förderung der Innenentwicklung (z.B. durch Baulückenschluss). Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der „Nachverdichtung vorhandener Siedlungsgebiete“. Die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans orientieren sich am Leitziel einer kompakten, vernetzten und durchmischten (Siedlungs-)Struktur, die dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden und anderen Naturgütern entspricht. Durch eine maßvolle bauliche Verdichtung und verträgliche Nutzungsmischungen werden Flächenbedarf und Kosten für Herstellung und Unterhaltung von Erschließung und Infrastruktur gering gehalten. Kurze Wege für

Menschen, Güter und Dienstleistungen begrenzen den Verkehr und die von ihm ausgehenden Belastungen insbesondere im Innenstadtbereich.

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. In räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet befinden sich Flächen und mehrere Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Zu den nahegelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen zählen unter anderem die Käthe-Kollwitz Schule und zwei Kindergärten (Waldorfkindergarten und als Teil des Plangebiets das Baumhaus für Kinder KiTa und Hort sowie die evangelische Kinderkrippe Baumzwerge). Südlich direkt anknüpfend an das Vorhabengebiet verläuft eine Straßenverkehrsfläche als Fläche für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszug inklusive Tram (Wilhelmshöher Allee). Nördlich ebenfalls direkt angrenzend eine Grünfläche mit Parkanlage und Spielfläche (Goetheanlage). In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei Sonderbauflächen Klinik (Stiftung Kurhessisches Diakonissenhaus nordöstlich sowie Helios Kliniken Kassel südwestlich des Plangebiets).

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der geplanten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans und erfüllt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB.

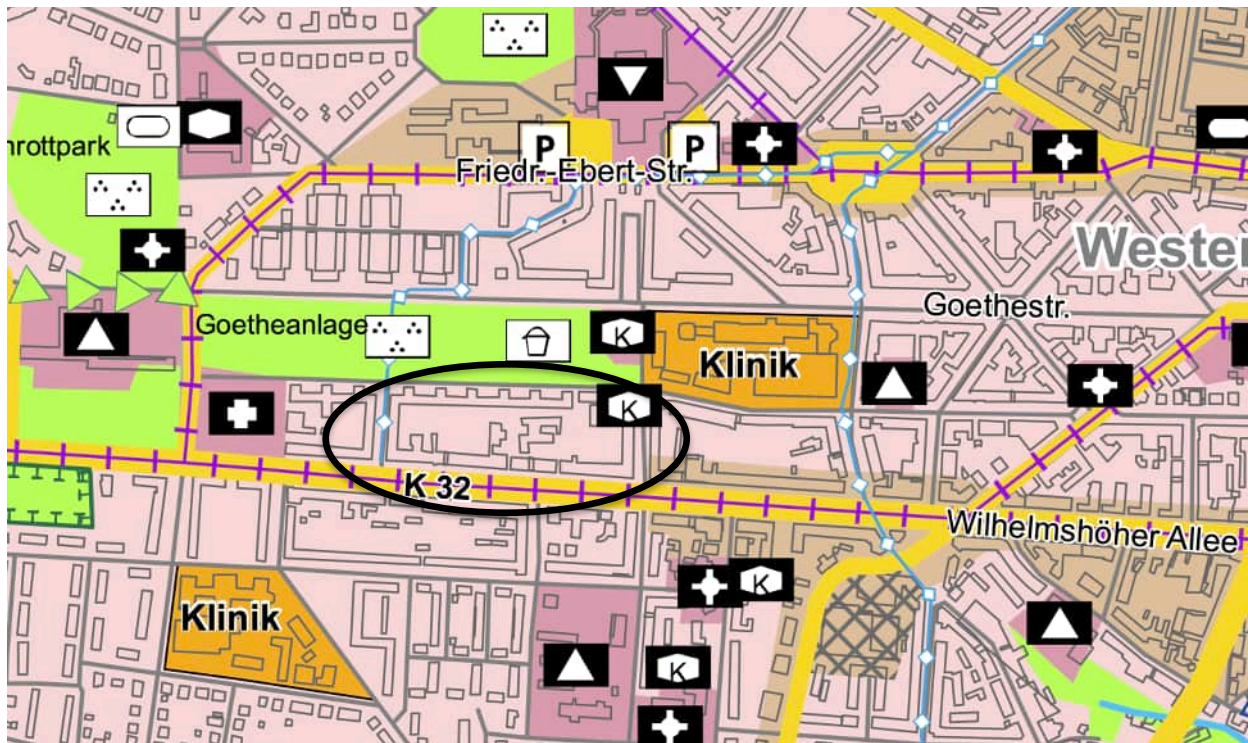


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel – Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 – mit Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: ZRK)

3.2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) liegt das Plangebiet in der Gesamtdarstellung als Fläche für verdichtete Blockrandbebauung (weinrote Darstellung). Räumlich direkt angrenzend eine Grünfläche mit einer Baumreihe entlang der Herkulesstraße und einer Baumallee entlang der Wilhelmshöher Allee.

Leitbild und Zielsetzungen des Landschaftsplanes sind u. a. ergänzende Begrünungsmaßnahmen

(Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) und kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen zur Milderung bestehender bioklimatischer Belastungen sowie – soweit möglich – Schaffung durchlässiger Bodenoberflächen, begrünte Dächer und Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung.

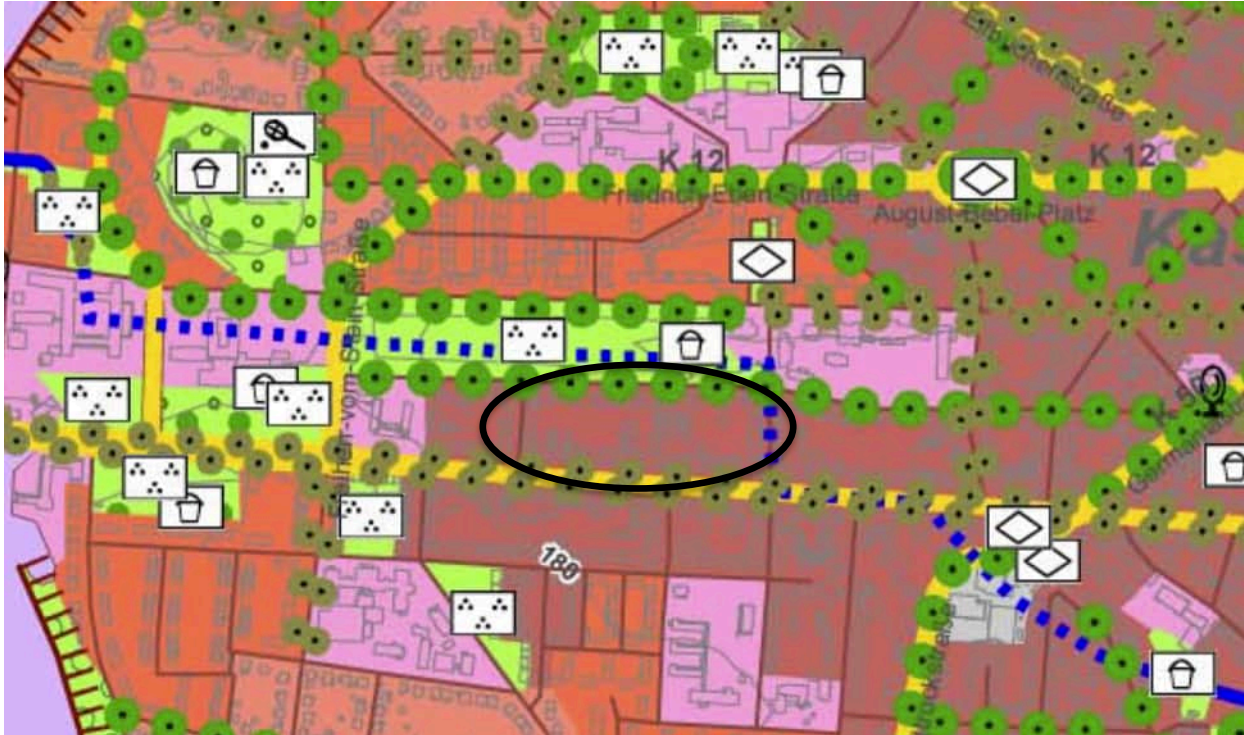


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Stand 2007, mit eigener Kennzeichnung Plangebiet, ohne Maßstab (Quelle: ZRK, 2023)

3.2.4 Klimafunktionskarte

Das Plangebiet befindet sich laut Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel¹ im Bestand (2019) in einem Gebiet mit moderater und starker Überwärmung. Es gilt die Orientierung nach VDI Klimateigenschaften Stadtklima und Innenstadtklima (dichte bis stark verdichtete Bauweise, hoher Versiegelungsgrad, wenig Vegetationsanteil und Belüftungsdefizite bis hin zu fehlender Belüftung). Nachverdichtungen sollten daher äußerst behutsam angewandt werden, Vegetationsschatten und Fassadenbegrünungen gefördert sowie Luftleitbahnen beachtet und mögliche Restpotenziale geschützt werden. Das Plangebiet ist in den beiden Klimafunktionskarten Szenario I „Bauliche Entwicklung“ und Szenario II „Klimawandel“ jeweils unverändert dargestellt. Gemäß Planungshinweiskarte des ZRK ist das Vorhabengebiet ein „bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ (orange), das nördlich von einer Luftleitbahn berührt wird (Goetheanlage). Grundsätzlich weist das Plangebiet geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf, jedoch sollten bestehende Belüftungsmöglichkeiten erhalten werden und es sollte sichergestellt werden, dass zusätzliche Emissionen keine nachteilige Wirkung auf Siedlungsräume nach sich ziehen. Durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Beibehaltung/ Ausbau von Grünflächen kann einer thermischen Belastung vorgebeugt werden. Allgemein ist der Vegetationsanteil zu beachten und Siedlungsränder offenzuhalten; Vernetzungspotenziale der Ausgleichsräume sollten durch eine vertiefende Stadtklimabetrachtung geprüft werden. Die geplante behutsame Nachverdichtung auf bereits in

¹ Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel 2019 mit Zukunftsprognosen, Stand: Oktober 2019

Teilen bebauten und bereits versiegelten Flächen oder diese sinnvoll ergänzend sowie die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestands und des prägenden Grünbestands greift die vorgenannte Thematik – soweit dies kleinräumig möglich ist – auf. Geplant sind zudem – den Hinweisen der Planungshinweiskarte folgend – Festsetzungen im Bebauungsplan zur Dachbegrünung, Freiraumgestaltung und zum Erhalt des vorhandenen Baumbestands als Beiträge, der Überwärmung entgegenzuwirken und thermische und lufthygienische Defizite zu minimieren.

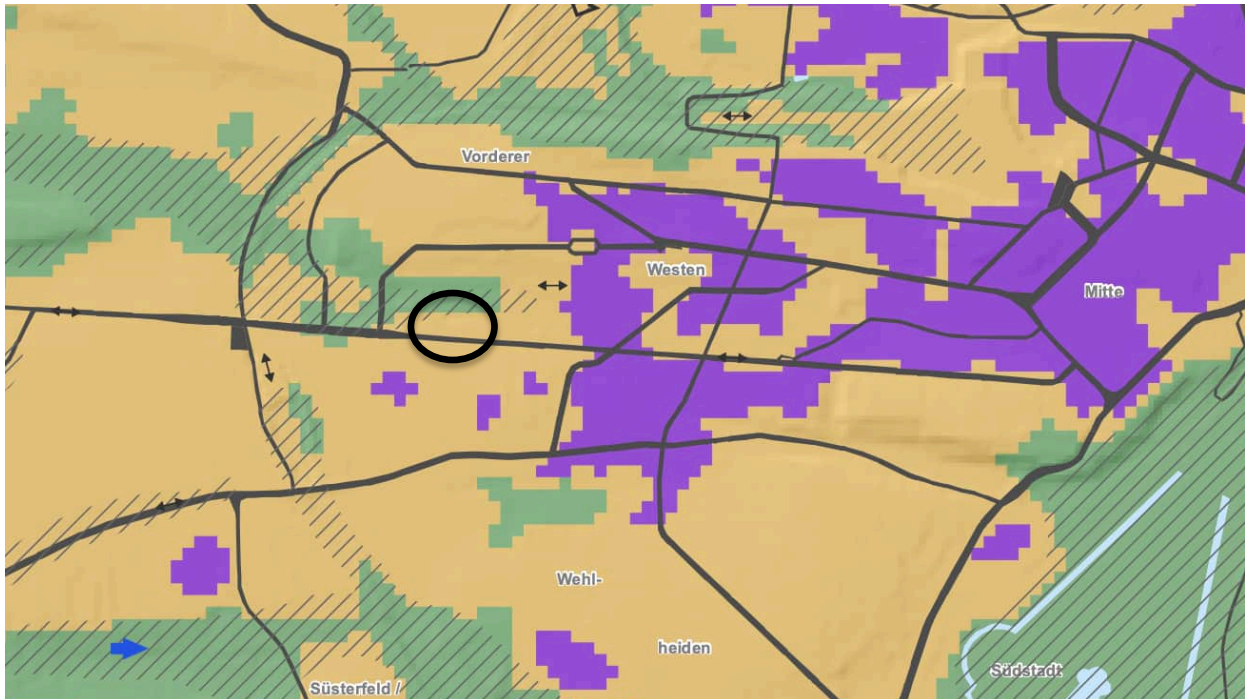


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte 2019 des Zweckverband Raum Kassel, Stand 2019, mit eigener Kennzeichnung Plangebiet, ohne Maßstab (Quelle: ZRK, 2023)

3.2.5 Klimaschutz und Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel

Integriertes Klimaschutzkonzept

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu z.B. auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Diese Aspekte werden durch Regelungen im Bebauungsplan – soweit möglich – berücksichtigt. In Erweiterung hierzu wurde weitere, nachfolgend näher beleuchtete Beschlüsse und die Klimaschutzstrategie beschlossen.

Klimaschutzziele

Die Stadt Kassel hat sich 2019 zum Ziel gesetzt, bis 2030 klimaneutral zu werden. Unter Berücksichtigung kommunaler Beschlüsse sowie einer klimasensiblen Planung ist der Anschluss an das städtische Fernwärmenetz sinnvoll. In der Nähe des Plangebiets befinden sich Leitungen des städtischen Fernwärmenetzes. Eines der Handlungsfelder zur Erreichung der Klimaschutzziele gemäß dem Beschluss zur Klimaneutralität 2030 ist der Ausbau der Fernwärme (Handlungsfeld H 10 der Maßnahme „Erneuerbare Energie und Energieeffizienz“), da dieser Energieträger eines der Hauptpotenziale darstellt zur Senkung der Emissionen, insbesondere von CO₂. Da Fernwärme weitestgehend durch Kraft-Wärme-Kopplung produziert wird, ist diese sehr effizient mit einem Wirkungsgrad von über 80 %. Das Plangebiet liegt unmittelbar im Bereich der Fernwärmeleitung Kölnische Straße und kann entsprechend angebunden werden.

Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung Nr. 101.18.1379 und Nr. 101.18.1498 zur Klimaneutralität sowie zur Bildung eines Klimaschutzrates

Die Stadtverordneten der Stadt Kassel haben in ihrer Sitzung am 26.08.2019 einen Beschluss zur Stärkung der kommunalen Anstrengungen hin zu einer klimaneutralen Stadt durch Gründung eines Klimaschutzrates als Beratungsgremium gefasst. Der Klimaschutzrat (in Zusammensetzung durch unterschiedliche Organisationen, Initiativen und Verbänden der Stadtgesellschaft) berät den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung umfassend in Fragen des Klimaschutzes. Ziel ist es, frühzeitig ein Meinungsbild aus der Breite der Stadtgesellschaft zu Maßnahmen und Lösungsvorschlägen hinsichtlich deren Klima- und gesellschaftlicher Relevanz zu erhalten. Im Beschlusstext heißt es u.a.:

„Die kommunalen Anstrengungen, wie bereits im Klimaschutzkonzept oder der Energiewende-Charta festgehalten, müssen deshalb verstärkt werden. Auch der eingeschlagene Weg der städtischen Beteiligungen zur Energie- und Verkehrswende soll konsequent weitergegangen werden. Dafür benötigt es sofortige Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen und messbaren Reduktion der CO₂-Emissionen führen. Die Stadt Kassel selbst verstärkt zudem nochmals ihre Anstrengungen, um in den Sektoren Strom, Wärme, Mobilität, Landwirtschaft und Konsum den Umstieg auf klimaneutrales Handeln so zu forcieren, dass schnellstmöglich eine 100%ige dezentrale Versorgung mit erneuerbaren Energien erreicht wird. Das ambitionierte Ziel ist der Versuch bis 2030 klimaneutral zu werden.

Jede Entscheidung der kommunalen Selbstverwaltung wird künftig auf diese Zielerreichung hin überprüft. Uns ist bewusst, dass der Klimawandel nicht nur eine ökologische Frage ist, sondern unmittelbare Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Lebensbedingungen der Menschen hat. Das heißt konkret, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen zur Reduktion der Treibhausgase gleichfalls die sozialen- und arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Eine weitsichtige Klimapolitik muss sicherstellen, dass die Beschäftigten in den betroffenen Branchen nicht abgehängt und die finanziell schlechter gestellten Bevölkerungsgruppen nicht überfordert werden. Die Energie- und die Verkehrswende werden nur gelingen, wenn sie sozial ausgewogen gestaltet werden. Bei ihren Bürgerinnen und Bürgern, bei Unternehmen und nicht-gewerblichen Einrichtungen wirbt die Stadt um aktive Unterstützung des Wegs hin zu einer CO₂-neutralen Stadt.“

Darüber hinaus liegen noch die Beschlüsse der Stadtverordneten zur **Ausweitung der Solarnutzung und zum Modellprojekt Photovoltaik** Nr. 101.19.219, 101.19.274 sowie der Beschluss der Stadtverordneten zur **Ausweitung der Fernwärmenutzung** Nr. 101.18.1954 zum Klimaschutz in der Stadt Kassel vor.

Die energetische Ist-Situation des Plangebiets sieht eine Möglichkeit an den Anschluss an die vorhandenen Fernwärmeleitung im Kreuzungsbereich Huttenstraße und Herkulesstraße. Das Plangebiet ist laut HLNUG zur Nutzung oberflächennaher Geothermie hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich

ungünstig, aber wasserwirtschaftlich zulässig.

3.2.6 Starkregengefahrenkarte

Die zwischenzeitlich erstellte Starkregengefahrenkarte mit Stand vom 28.06.2023 als Vorabzug von KASSELWASSER sieht nördlich and das Plangebiet angrenzend ein verrohrtes Gewässer (mit Hochwassergefahrenkarte) vor. Im nordöstlichen Eckbereich des Plangebiets kann mit Überflutungstiefen von 0,1 m bis zu 1,0 m und Fließgeschwindigkeiten von 0,2 m/s bis zu 2 m/s zurechnen. Die Ergebnisse des Vorabzugs der Starkregengefahrenkarte berücksichtigt ein Abflussereignis für 45 mm Niederschlag in 60 Minuten. Die Starkregengefahrenkarte ist im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

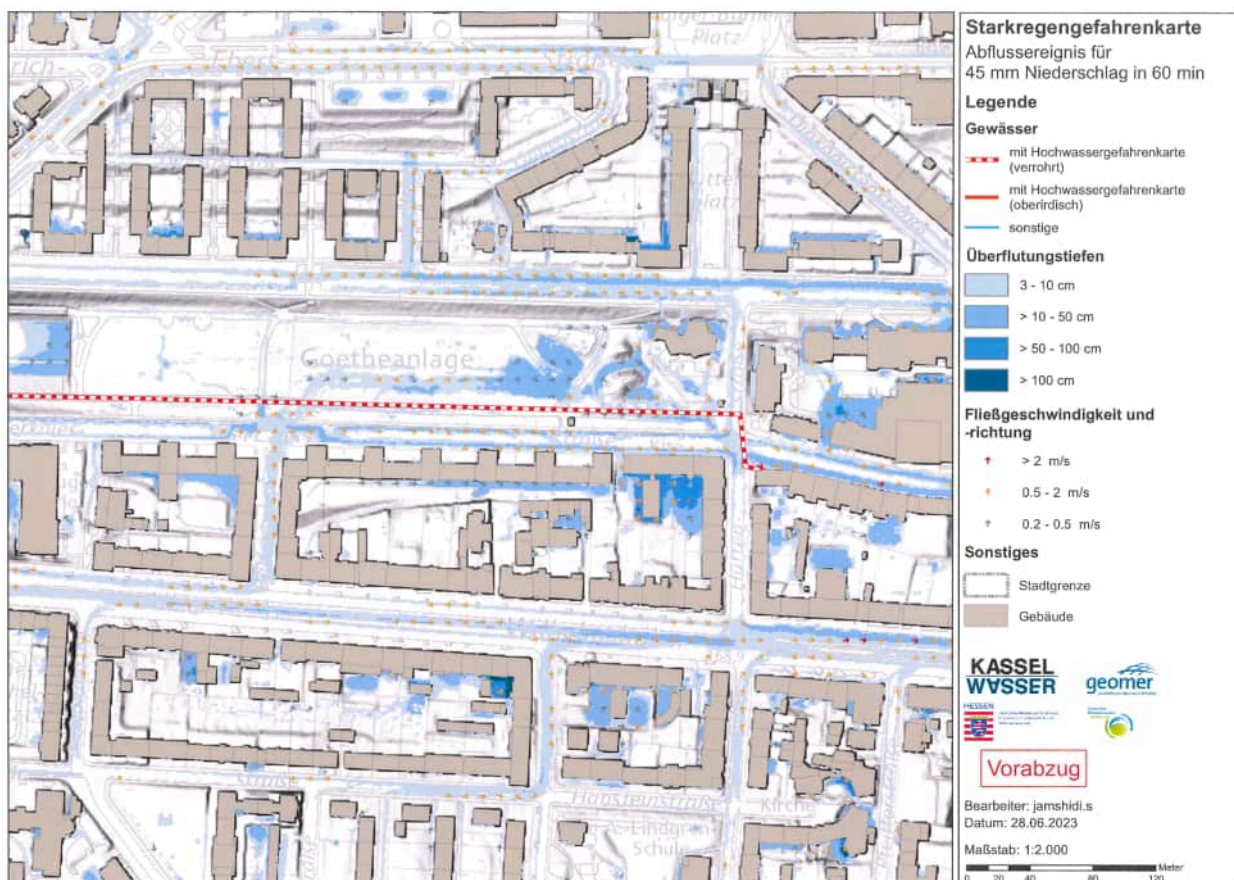


Abbildung 7: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte, Vorabzug (Quelle: KASSELWASSER, Stand: 28.06.2023, ohne Maßstab)

3.3 Angrenzende und rechtskräftige Bebauungspläne

Überschneidung mit einem rechtsgültigen Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ der Stadt Kassel liegt im Bereich des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. II/24B „Bebauungsplan für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Huttenstr./ Hupfeldstr./ Hansteinstr./ Pettenkoferstr./ Berlepschstr.“ aus dem Jahr 1972 und ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß § 4a BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 17 BauNVO gelten in einem Allgemeinen Wohngebiet als Orientierungswerte eine GRZ bis 0,4 und eine GFZ bis 1,2.

Bebauungsplan Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ - Begründung

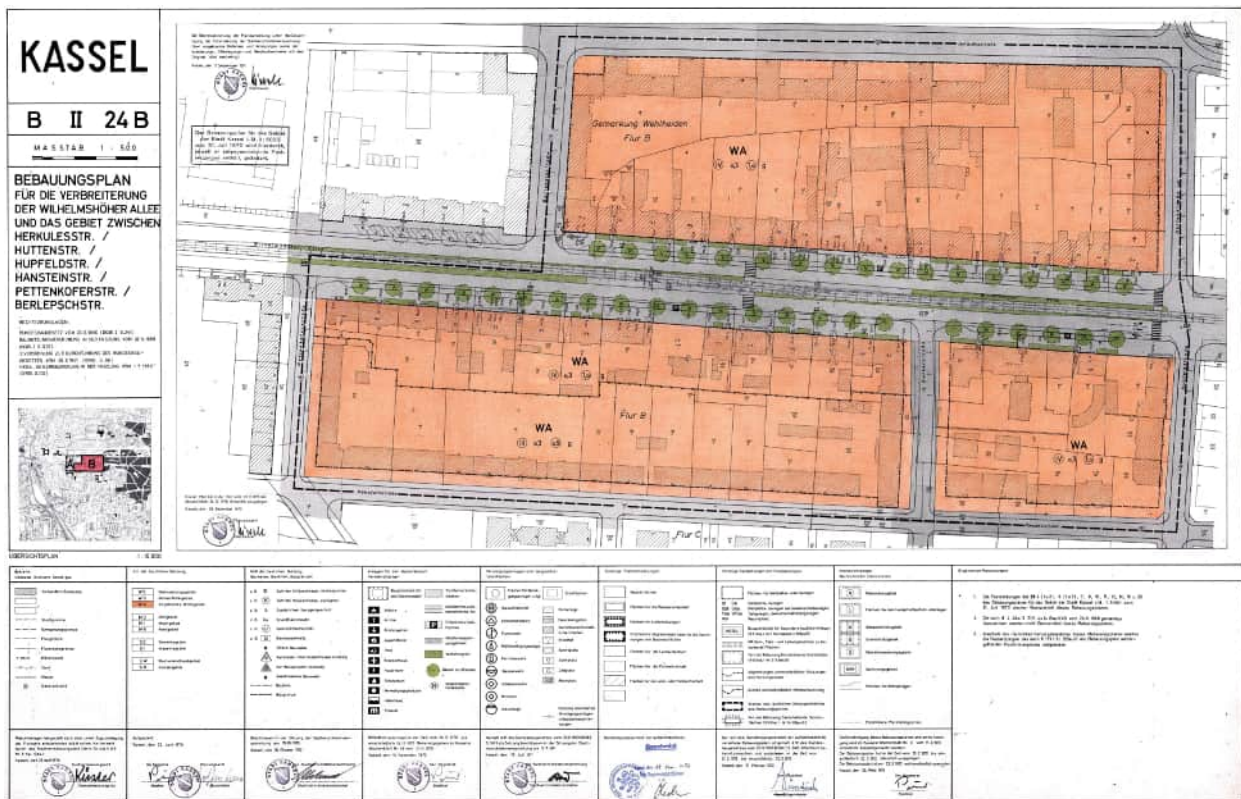


Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. II/24B „Bebauungsplan für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Huttenstr./ Hupfeldstr./ Hansteinstr./ Pettenkofferstr./ Berlepschstr.“, Stadt Kassel (Quelle: Kassel)

Angrenzende rechtsgültige Bebauungspläne

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ der Stadt Kassel liegt das Plangebiet des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. II/10 für das Gebiet zwischen Wilhelmshöher Allee, Huttenstraße, Herkulesstraße und Kirchweg aus dem Jahr 1971 mit den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets und Regelungen zu der zulässigen Geschossigkeit (zwingend 4 oder 3 Vollgeschosse), Grundflächenzahl (GRZ von 0,3 bis 0,8) und Geschossflächenzahl (GFZ von 1,2 bis 3,5).

Westlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ der Stadt Kassel der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. II/24 A für das Gebiet zwischen Herkulesstraße, Berlepschstraße, Pettenkoferstraße, Virchowstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße aus dem Jahr 1971 mit den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets und einem Sondergebiet „Klinik“.

3.4 Geltende Satzungen und Schutzausweisungen

Denkmalschutz

Teile des Plangebiets sind nach HDSchG als denkmalgeschützte Gesamtanlage Vorderer Westen festgelegt (nördlicher Bereich). Ebenso befinden sich entlang der Wilhelmshöher Allee weitere Einzeldenkmale im Plangebiet. Bei diesen Einzeldenkmälern und Kulturdenkmälern, die bei der geplanten baulichen Entwicklung und Sicherung des Baublocks berücksichtigt werden, handelt es sich um die Häuser Wilhelmshöher Alle Nr. 162, 166, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188, 190 und 192 sowie Berlepschstraße Nr. 2 und Huttenstraße Nr. 7.

Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung des Plangebiets weitere Einzeldenkmale (u. a. Huttenstraße 4 und 2, Herkulesstraße 36 und 69), so dass auch der Umgebungsschutz gilt.

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. Gemäß § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung sollen für den Geltungsbereich Regelungen im Bebauungsplan zur Reduzierung der notwendigerweise herzustellenden Stellplätze getroffen werden.

Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind voraussichtlich keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Gesamtkunstwerk 7000 Eichen

Im Plangebiet befinden sich keine Baumstandorte des Kunstwerkes 7000 Eichen.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Abwassersatzung

Es gilt die Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -Gebührensatzung, welche die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem und die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) regelt.

Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung

Es gilt die Satzung der Abfallwirtschaft im Gebiet der Stadt Kassel, die zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Verfahren, Planungen und die Errichtung von baulichen Anlagen macht, u. a. zur

Errichtung, zur Anordnung und baulichen Anforderungen (Dimension) und zur Zugänglichkeit von Abfallbehälterstandorten und deren Lage/Entfernung zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Pufferzone Welterbe Wilhelmshöher Allee

Teile des Plangebiets sind Bestandteil der Pufferzone Welterbe Wilhelmshöher Allee.

Sozialwohnungsquote

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28. September 2020 dem Beschluss zur Erhöhung der Sozialwohnungsquote zugestimmt. Teil dieses Beschlusses ist, dass bei der Ausweisung von Wohnbaugebieten ab einer Größe von 0,5 Hektar und mit Eignung zum Geschosswohnungs- und Mehrfamilienhausbau Bereiche für geförderten Wohnungsbau in einer Größenordnung von mindestens 30 Prozent der Fläche vorzusehen sind.

Allgemein gültige Hinweise zum Brandschutz

Für das Planungsgebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ein Grundsatz von Löschwasser von mindestens 96 m³ /h für eine Löschzeit von 2 Stunden vorzusehen. Zur Sicherstellung der wirksamen Löscharbeiten i. S. d. Schutzziele nach § 14, HBO ist es erforderlich, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich ist. Die maximale Entfernung von einer Bewegungsfläche i. S. d. Fläche für die Feuerwehr auf einem Grundstück zu einem Hydranten darf dabei 75 m nicht überschreiten. Im Bedarfsfall sind zusätzliche Hydranten auf den Grundstücken vorzusehen. Hierauf ist insbesondere bei der Detailplanung für die Bebauung im Innenbereich (WA4) zu achten.

Bauliche Anlagen sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen. Bei weit zurückliegenden Gebäuden sind entsprechende Hinweistafeln ab der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Im Baugenehmigungsverfahren wird aus einsatztaktischer Sicht geprüft, ob in den Zufahrtbereichen Lagepläne für die Orientierung der Feuerwehr (Darstellung der Bebauung sowie der Flächen für die Feuerwehr) i. S. d. Schutzziele nach § 14 HBO „wirksame Löscharbeiten müssen möglich sein“ erforderlich sind.

Für die Bebauung des Innenbereiches (WA4) sind wenigstens eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsfläche und Wendemöglichkeit im Sinne der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (H -VV TB, Anhang HE 1) erforderlich. Dies resultiert aus der Entfernung > 50m zur öffentlichen Verkehrsfläche (HBO). Die notwendige Fläche(n) sind in den Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für Neubauten und evtl. Aufstockungen bestehender Gebäude ist aufgrund des Bestandes an Bäumen und der grünordnerischen Festsetzungen davon auszugehen, dass die Sicherstellung der Rettungswege für Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen mit Brüstungshöhen der anleiterbaren Stellen über 8 m über Geländeoberkante nicht über das Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden kann. Diese Rettungswege sind dann entsprechend der HBO baulich sicherzustellen. Andernfalls sind die notwendigen Flächen für die Feuerwehr entsprechend o. g. Richtlinie herzustellen und dauerhaft freizuhalten.

Für die Ausführung der Neubauvorhaben in Holzbauweise kann vorrausichtlich eine Zustimmung gegeben werden, wenn die Anforderungen der Musterholzbaurichtlinie eingehalten werden. Das bezieht sich insbesondere auf den maximal zulässigen Anteil der brennbaren Bauteiloberflächen.

Für eine brandschutztechnische Betrachtung von Fassadenbegrünungen sind die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes „Brandschutz großflächig begrünter Fassaden“ sowie die Fassadenbegrünungsrichtlinien der

Forschungsgesellschaft Landesentwicklung und Landschaftsbau e. V. (FLL) (in der jeweils aktuellen Fassung) zu berücksichtigen.

Heilquellen-Schutzgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone 82-Äußere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellen-Schutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsole-bad Kassel GmbH, Kassel. Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.

4 Bestandssituation

4.1 Standorthistorie und städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in einem für Wohnen und weitere Nutzungen in besonderer Weise geeigneten Bereich am südwestlichen Rand des Vorderen Westens an der Schnittstelle zum Stadtteil Wehlheiden. Die vorhandene Baustruktur des gründerzeitlichen Blocks ist durch geschlossene Bauweise mit größtenteils vier- bis fünf- und teilweise sechsgeschossigen Gebäuden sowie durch einzelne im Inneren des Blocks liegende Bebauung geprägt.

Die Bestandssituation im Planungsgebiet wird durch verschiedene Strukturen geprägt: Städtebaulich bedeutsam für den Block zwischen Herkulesstraße im Norden, Huttenstraße im Osten, Wilhelmshöher Allee im Süden und Berlepschstraße im Westen ist zum einen die historisch wertvolle denkmalgeschützte Gesamtanlage der Goetheanlage im Norden, zu der auch die 5-geschossige Bebauung entlang der Herkulesstraße und Berlepschstraße zählt. Zum anderen der markante Baumbestand mit Grünfläche im nord-westlichen Bereich des Blockinnenbereichs. Hinzu kommen weitere als Einzeldenkmale geschützte gründerzeitliche Wohngebäude entlang der Wilhelmshöher Allee mit überwiegend 5 bis 6 Geschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Insbesondere die geschlossene Bauweise des Blocks mit einzelnen Durchfahrten an der Wilhelmshöher Allee (und auch an der Herkulesstraße) zur Erschließung der in zweiter Reihe liegenden Wohn- und sonstigen Gebäude/Remisen/Nebenanlagen sind prägende Elemente, die mit der Entwicklung aufgenommen, weiterentwickelt und gesichert werden sollen. Auch die weitestgehend durch Satteldächer und Unterarten wie Walm- und Mansarddächer geprägte Dachlandschaft der Randbebauung ist eine prägende zu sichernde Struktur.

Im weitestgehend im westlichen und teilweise im östlichen Bereich durch Garten- und Grünstrukturen sowie im zentralen Bereiche durch Zufahrtsbereiche und die hintere Bebauung geprägte Blockinnenbereich befinden sich bereits zwei von Süden über Zufahrten von der Wilhelmshöher Allee aus erschlossene Wohngebäude mit vier und fünf Geschossen, verschiedene Nebenanlagen (Remisen, Schuppen u. ä.) sowie eine von Norden über die Zufahrt an der Herkulesstraße erreichbare Kindertagesstätte als im Blockinneren hinzugefügte Gebäude und Nutzungen.

Die westlichen Flächen des Blockinnenbereichs sind durch zusammenhängenden Baumbestand und die Grünstruktur sowie durch, über den Innenbereich verteilten Baumbestand und eine Mischung aus Privat- und Gemeinschaftsgartenflächen geprägt.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit nördlich über die Herkulesstraße, östlich über die Huttenstraße, westlich über die Berlepschstraße und südlich über die Wilhelmshöher Allee erschlossen. Letztgenannte stellt als Haupteerschließungsstraße und durch die hier vorhandene ÖPNV-Versorgung mittels Straßenbahnlinie eine sehr gute verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das städtische Verkehrsnetz sicher.

Die Stadtmitte, das Stadtteilzentrum Friedrich-Ebert-Straße sowie der Fernbahnhof Wilhelmshöhe liegen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet und sind mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV in wenigen Minuten gut erreichbar.

Über die Tramhaltestelle „Berlepschstraße“ unmittelbar am südlichen Rand des Plangebiets an der Wilhelmshöher Allee besteht ein Anschluss an die Tramlinien 1, 3 und 7. Weiter östlich entlang der Wilhelmshöher Allee befindet sich die Bushaltestelle „Am Kirchweg“. Auch der Fernbahnhof Wilhelmshöhe mit seinem attraktiven Angebot des Fern- und Regionalverkehrs ist noch mit einer Entfernung von ca. 900 m in grundsätzlich fußläufiger Erreichbarkeit gelegen.

Mit diesen Angeboten des ÖPNV bestehen vom Plangebiet aus Anschlussmöglichkeiten in alle Stadtteile Kassels, in benachbarte Kommunen sowie in die Region.

Die Wilhelmshöher Allee ist als zweispurige innerörtliche Erschließungsstraße mit teilweise beidseitigen Rad- und Gehwegen, durch Lichtzeichenanlagen gesicherte Querungen und durch alleartigen Baumbestand eine attraktive Stadtstraße mit wichtiger Verbindungsfunktion in Ost-West-Richtung. Sie ist zwar vorwiegend in den Morgen- und Nachmittagsstunden stark belastet, jedoch insgesamt leistungsfähig sowie städtebaulich und stadthistorisch die wichtigste, das Kasseler Stadtbild insgesamt prägende Achse.

Stellplätze für den ruhende Verkehr befinden sich in der Umgebung des Plangebiets nur vereinzelt auf den Grundstücken, da der Gebäudebestand im Wesentlichen in der Gründerzeit errichtet wurde und nachträglich nur wenige Stellplätze in Garagen oder oberirdischen Stellplatzflächen auf den privaten Flächen hergestellt wurden. Dementsprechend besteht ein hoher Parkdruck im öffentlichen Straßenraum, der durch den ruhenden Verkehr in Form von Längsparkplätzen als Anliegerparken sehr stark dominiert wird.

4.3 Versorgung, soziale Infrastruktur

Die Lage des Plangebiets im Vorderen Westen an der Schnittstelle zu Wehlheiden sowie in Nähe der Innenstadt bedingt ein umfangreiches Infrastrukturangebot im Umkreis des Gebiets. Die Stadtteilangebote zur Kinderbetreuung und Schulbildung sind vielfältig und vom Plangebiet aus gut erreichbar. So befinden sich einige Kindertagesstätten direkt angrenzend oder im Plangebiet.

Ärztliche Versorgung, kulturelle Angebote sowie die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen für den periodischen und aperiodischen Bedarf sind entweder im Nahbereich fußläufig oder per Fahrrad sowie mit dem ÖPNV im Stadtteil selbst oder in den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar.

Insgesamt bietet Kassel alle Arten von Bildungs- und sozialer Infrastruktur bis hin zur Universität.

4.4 Natur- und Umwelt

Geologie

Das Areal liegt gemäß geologischer Karte in einem Bereich, der durch Oberen Buntsandstein (Röt) – geprägt ist und sich im Kasseler Becken meist aus schluffigem Ton und Tonstein bzw. Tonsteinstückchen zusammensetzt. Ein Bodengutachten liegt jedoch nicht vor.

Klima/ Lufthygiene

Hinsichtlich der kleinklimatischen Situation im Plangebiet selbst liegen keine detaillierteren Angaben vor als die in der Klimafunktionskarte des Zweckverbandes 2019 enthaltenen und in Kapitel 3.2.4 geschilderten Aspekte.

Biotopstruktur/ Avifauna

Der vorhandene blockinnere Grünstreifen wird im Bebauungsplan künftig planungsrechtlich als Umgrenzung von Flächen zum Erhalt gesichert. Die Baulückenschließung und baulichen Ergänzungen im Blockinneren erfolgen auf bereits versiegelten oder überformten Flächen. Vorhandene Bäume werden als erhaltenswert festgesetzt. Zum Baum- und Artenschutz wurden verschiedene Hinweise vorgebracht.

Durch die vorgeschlagene Platzierung der Neubauten als behutsame Blockinnenverdichtung bleibt der erhaltenswerte Baumbestand im Nord-Westen und Osten des Blockinneren unberührt und kann in seiner Form und den Baublock positiv prägenden Funktion dauerhaft erhalten bleiben und gesichert werden.

Lärmeinwirkungen

Das Plangebiet ist im Bestand durch die vorhandene Geräuschsituation aufgrund von Verkehrslärmimmissionen (Straßenverkehrs- und Schienenlärm der Wilhelmshöher Allee) geprägt. Immissionen durch gewerbliche Geräusche sind nicht vorhanden. In Hinblick auf mögliche zu treffende Schutzmaßnahmen für die geplanten Nutzungen liegt eine gutachterliche Stellungnahme zum Außenlärm vom Umweltamt der Stadt Kassel vor, die entsprechend in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden.

Altlasten

Im aktuellen Datenbestand des FIS AG befinden sich drei erfasste Altstandorte im Plangebiet im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Wilhelmshöher Allee und darüber hinaus weitere schadstoffbelastenden Auffüllungen.

Unter der ALTIS-Nummer 611.000.031-000.014 ist der Altstandort einer chemischen Reinigung, unter der ALTIS-Nummer 611.000.031-000.018 ist der Altstandort einer weiteren chemischen Reinigung und unter der der ALTIS-Nummer 611.000.031-000.020 ist der Altstandort einer Klempner und Installations-GmbH bekannt. Auf dem Grundstück Wilhelmshöher Allee 176 sind 2018 im Rahmen von Baugrunderkundungen schadstoffbelastete Auffüllungen angetroffen worden.

Aus diesen vorgenannten Gründen wurden vertiefenden Hinweise zu altlastenfachlichen Untersuchungen und fachgutachterliche Begleitung von Aushubmaßnahmen in den Bebauungsplan Nr. II/ 24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ aufgenommen worden.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die im Bebauungsplan als Bauflächen vorgesehenen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum, die vorhandenen Verkehrsflächen liegen im Eigentum der Stadt Kassel. Einer Aufstellung des Bebauungsplanes stehen die heutigen Eigentumsverhältnisse nicht entgegen.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Zielsetzung und Vorbemerkung

Für das zwischen Wilhelmshöher Allee, Herkulesstraße, Berlepschstraße und Huttenstraße im Stadtteil Vorderer Westen gelegene Plangebiet wurden städtebauliche Konzeptstudien zur Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur für Wohnen und wohnverträgliche weitere Nutzungen erarbeitet. Sie dienen der Prüfung und dem Aufzeigen von Innenentwicklungspotenzialen sowie als informelle Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung der zu definierenden städtebaulichen Zielsetzungen durch Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Die zu untersuchenden städtebaulichen Möglichkeiten zielen auf flexibel anpassbare Lösungen für kleinere Teilflächen des Blockinnenbereiches und sollen Entwicklungsoptionen für den gesamten Block sowie für die Sicherung und Weiterentwicklung der prägenden Strukturen aufzeigen.

Wesentliche zu untersuchende Themen sind:

- Erschließung für Hinterliegernutzungen über bereits vorhandene Grundstücke,
- mögliche Konfliktpotenziale (z. B. Störfaktoren aus Lärmgründen, Flächenverfügbarkeiten, Belichtung, Begrünung bzw. Verlust bislang unbebauter Flächen und mögliche grünordnerische Festsetzungen),
- Zonierung zwischen vorderer und hinterer Bebauung,
- Prüfung unterschiedlicher typologischer Optionen in Abhängigkeit von in Teilen sehr unterschiedlichen Bestandsgrundstücken und Bautypologien/Nutzungen.

Zur Realisierbarkeit der baulichen Weiterentwicklung und Innenentwicklung ist zu prüfen und abzuwägen, welche Einflüsse die Weiterentwicklung für die gesamte bauliche Situation des Blockbereiches hat. Um mögliche Konflikte im Rahmen der künftigen Entwicklung und planungsrechtlichen Sicherung zu vermeiden und zu minimieren sind daher Aspekte der Freiraumgestaltung und Begrünung sowie der Maßstäblichkeit der hinzukommenden Bebauung zu beachten, insbesondere, da keine oder nur geringe Möglichkeiten zur Ausbildung von qualitätvollen öffentlichen Freiräumen gegeben sind und die Umsetzung der baulichen Entwicklung durch Eigentümer/private Bauherren und somit auf privaten Flächen erfolgen muss.

Die bauliche Weiterentwicklung dieses gründerzeitlichen Blockes hat eine hohe Relevanz, da sich der Block in begehrter Wohnlage befindet und der Nachfragedruck für Wohnraum in diesem Bereich entsprechend hoch ist. Dieser Nachfragedruck soll für eine Weiterentwicklung des Plangebiets im Sinne einer behutsamen Innenentwicklung genutzt werden. Mögliche Konflikte durch Beeinträchtigung der historischen Bestandssituation, übermäßige Inanspruchnahme von Grünflächen und Grünbeständen oder durch zusätzliche erhebliche Erschließungsverkehre sollen vermieden werden. Gleichzeitig soll jedoch das Potenzial des Standortes aufgrund der ruhigen Lage möglicher Bauflächen im Blockinneren mit einer sehr guten Erschließungssituation, insbesondere durch die Nähe zu wichtigen ÖPNV- und Fahrradroutes sowie zu fußläufig gut erreichbaren Versorgungsangeboten genutzt werden.

Ziel ist daher sowohl eine Nutzung und Weiterführung bereits vorhandener baulicher Strukturen im Siedlungszusammenhang für Wohnbedarfe als auch eine Erfüllung der Zielsetzungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Zuge der Innenentwicklung und Nutzung vorhandener Flächenpotenziale. In die Entscheidung zum Umfang der weiteren baulichen Entwicklung soll daher auch der damit einhergehende mögliche Verlust gegenwärtig nicht bebauten Flächen einfließen und es bedarf der Abwägung zum Umfang der Flächeneinspruchnahme. Durch eine gezielte Steuerung im Zuge der Bauleitplanung lassen sich mögliche negative Auswirkungen vermeiden – z. B. durch Grünflächenausgleich

(horizontal und vertikal) innerhalb des Plangebiets, um einen Versiegelungszuwachs durch die Weiterentwicklung der Bebauung im Bockinneren zu minimieren.

5.2 Bestandssituation

Die Bestandssituation im Planungsgebiet wird durch verschiedene Strukturen geprägt:

Bestandssituation



Abbildung 11: Bestandssituation im Plangebiet zur Städtebaulichen Konzeptstudie

Prägend für den Block zwischen Herkulesstraße im Norden, Huttenstraße im Osten, Wilhelmshöher Allee im Süden und Berlepschstraße im Westen ist zum einen die historisch wertvolle denkmalgeschützte Gesamtanlage der Goetheanlage im Norden, zu der auch die 5- bis 6-geschossige Bebauung (Sockelgeschoss) entlang der Herkulesstraße und Berlepschstraße zählt. Zum anderen der markante Baumbestand im nord-westlichen Bereich des Blockinnenbereichs. Hinzu kommen weitere als Einzeldenkmale geschützte gründerzeitliche Wohngebäude entlang der Wilhelmshöher Allee mit überwiegend 5 Geschossen. Aufgrund der unterschiedlichen Bauepochen variieren die Geschosshöhen und die Ausbaustufen der Dachgeschosse im Plangebiet stark, sodass die reine Angabe einer Geschossigkeit der Vollgeschosse keine Einbindung in den Bestand garantiert. Aus diesem Grund soll im weiteren Verfahren mit First- und Traufhöhen eine einheitliche Gebäudehöhe und somit Raumkante entlang der Verkehrsflächen geschaffen werden.

Im weitestgehend im westlichen Bereich durch Garten- und Grünstrukturen sowie im zentralen Bereich durch Zufahrtsbereiche und die hinterliegende Bebauung geprägten Blockinnenbereich befinden sich zwei von Süden über Zufahrten von der Wilhelmshöher Allee aus erschlossene Wohngebäude mit vier und fünf Geschossen, verschiedene Nebenanlagen (Remisen, Schuppen u. ä.) sowie eine von Norden über die Zufahrt an der Herkulesstraße erreichbare Kindertagesstätte. Die sonstigen Flächen des Blockinnenbereichs sind durch den zusammenhängenden Baumbestand im westlichen Bereich sowie durch über den Innenbereich verteilten Baumbestand und eine Mischung aus Privat- und Gemeinschaftsgartenflächen geprägt.

Die Blockrandbebauung ist überwiegend durch Wohnen mit vereinzelt Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen entlang der Wilhelmshöher Allee geprägt.

5.3 Ergebnis der Städtebaulichen Konzeptstudie

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die einzelnen Varianten der städtebaulichen Konzeptstudien erläutert. Im Anhang 1 dieser Begründung befinden sich detaillierte Lagepläne inklusive Legende zu jeder Variante, die im Text enthaltenen Abbildungen dienen daher nur der Übersicht.

5.3.1 Variante 01: Behutsame Bestandserweiterung und Baulückenschließung

Die Variante zielt auf einen behutsamen Umgang mit den Grün- und Baumbeständen im Blockinnenbereich sowie auf eine möglichst kompakte Weiterentwicklung der im Innenbereich bereits vorhandenen baulichen Strukturen, um das Flächenpotenzial des Blockes für weitere Wohnnutzungen zu aktivieren, diese Entwicklung jedoch auch auf den mittleren Bereich des Blockes zu konzentrieren und von Süden über bestehende Zufahrten zu erschließen.

Um diese Zielsetzung zu erreichen, schließt die Variante 01 angemessen an die im Innenhof der Blockrandbebauung gelegenen Gebäude auf den Flurstücken 67/1 und 73/1 an und schließt die im Bestand vorhandene Baulücke zwischen den beiden Bestandsgebäuden. Für die Neubebauung können die bereits vorhandenen Zufahrten und Erschließungsmöglichkeiten der jeweiligen Flurstücke genutzt werden, so dass keine zusätzlichen Flächen oder Wegerechte für die Erschließung in Anspruch genommen werden müssen. Die Neubebauung wird an den Brandwänden der beiden Bestandsgebäude angebaut, sodass der Bestand in seiner Form erhalten und in geschlossener Bauweise weitergeführt werden kann. Diese „Hinterliegerbebauung“ im Sinne der Baulückenschließung / Weiterführung der vorhandenen Struktur wahrt die benötigten Abstandsflächen.

Der Bebauungsvorschlag sieht somit eine Fortführung der vorhandenen Bebauungssituation als im Blockinnenbereich parallel zur Wilhelmshöher Allee verlaufenden Reihe in geschlossener Bauweise vor. Der für den Vorderen Westen typische Charakter des beruhigten Innenhofbereichs bleibt in dieser Variante erhalten. Das vorhandene Baulandpotenzial wird ohne erhebliche Inanspruchnahme von offenen Böden (wenig zusätzliche Versiegelung) ausgenutzt.

Durch die vorgeschlagene Platzierung der Neubauten bleibt der erhaltenswerte Baumbestand im Nord-Westen und Osten des Blockinnenhofes unberührt und kann in seiner Form dauerhaft erhalten bleiben sowie planungsrechtlich gesichert werden. Ebenso bleibt das denkmalgeschützte Gesamtensemble der Nördlichen Bebauung zur Goetheanlage unberührt im Sinne eines respektvollen Umgangs mit dem vorhandenen Denkmal.

Um die Verhältnisse und Raumsituation im Innenhof für die umliegende Blockrandbebauung nicht zu verschlechtern, orientieren sich die Neubauten an Größe und Ausrichtung des Bestands, sodass angemessene Abstände zu den vorhandenen Gebäuden eingehalten und vorhandene Freiräume und ihre Nutzungen nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden. Insbesondere bei dem Aspekt der Besonnung und Verschattung wurde darauf geachtet, dass die Neubebauung die nördlich gelegene Zeile entlang der Herkulesstraße nicht erheblich beeinträchtigt (Verschattung/Besonnung) und die bestehenden Verhältnisse gesichert werden.

Zusätzlich ist in Anbetracht der innerstadtnahen Lage und der guten Anbindung an den ÖPNV eine Reduzierung der Stellplätze auf 0,5 pro Wohneinheit, bei einem ausreichenden Angebot an Fahrradabstellplätzen, tragfähig und zukunftsorientiert. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und einem Höhenversprung im Blockinneren lässt sich der ruhende Pkw-Verkehr in Sockel- oder Tiefgaragen organisieren.

Variante 01: Behutsame Bestandserweiterung und Baulückenschließung

Abbildung 12: Variante 01 zur Städtebaulichen Konzeptstudie (Quelle: eigene Darstellung)

5.3.2 Variante 02: Baulückenschließung mit ergänzender Neubebauung

Neben einer Schließung der bestehenden Baulücken zwischen den Bestandsgebäuden auf den Flurstücken 67/1 und 73/1 inklusive der östlichen Erweiterung wie in Variante 01 sieht Variante 02 weitere ergänzende Neubebauungen für weitere Wohnnutzungen im Blockinneren des Planungsgebiets im westlichen Blockinnenbereich vor. Diese Neubebauung im Westen, orientiert sich in ihrer Ausrichtung an den historischen Kopfbauten an der Herkulesstraße und schließt teils an die bestehende Brandwand des Bestandsgebäudes auf Flurstück 62/4 an. Die Gebäude können von Norden über den parallel entlang der Bestandsbebauung der Herkulesstraße verlaufenden Weg erschlossen werden. Dieser wird zurzeit bereits von einem zweiachsigen Müllfahrzeug befahren und stellt als vorhandener Ver- und Entsorgungsweg im Konzept der Variante 02 eine Erschließungsoption für die geplanten „Hinterhäuser“ dar. Auch der in diesem Bereich vorhandenen Höhenversatz des Geländes zum Ver- und Entsorgungsweg hin kann sinnvoll genutzt werden, um die Adressbildung und Gebäudeeingänge durch das jeweilige Kellergeschoss (optional Tiefgarage) ebenerdig von Norden zu gestalten.

Die gewählte Nord-Erschließung ermöglicht eine Nord-Süd Ausrichtung der Gebäudestellung. Die interne Erschließung könnte über einen östlichen Laubengang erfolgen mit privaten Balkonen nach Westen hin. Die Hinterliegerbebauung des Flurstückes 73/1 ermöglicht östlich angrenzend eine weitere ergänzende Bebauung mit einem freistehenden ggf. aber östlich an die Grenze angebauten Gebäude unter der Voraussetzung, dass die sonstigen Abstandsflächen gewahrt bleiben.

Um diese Bebauung realisieren zu können bedarf es bodenordnender Maßnahmen, um die Bestandsflurstücke 57/1, 56/1, 61/1 und 62/2 neu aufzuteilen, sodass drei neue Flurstücke mit überbaubaren Flächen entstehen.

Die im Bestand vorhandene Erschließung des Hinterlieger-Flurstückes 73/1 wird auch in diesem Entwurf dazu genutzt, um auf dem Flurstück 74/1 einen weiteren Neubau zu realisieren, der die Erweiterung am östlichen Ende abschließt.

Der Entwurf ermöglicht im Vergleich zu Variante 01 die Schaffung von weiteren neuen Bauflächen im Innenbereich des Blocks, auf denen zusätzliche Geschossfläche für Wohnraum realisiert werden kann.

Für diese Lösung muss allerdings in den Baumbestand im Westen des Innenhofs eingegriffen werden und es muss eine Einigung bezüglich der Erschließung (Wege- und voraussichtlich auch Leitungsrechte) erzielt sowie bodenordnende Maßnahmen durch z. B. Umlegung/Vereinigung von Grundstücken durchgeführt werden. Insofern bedarf diese Variante einer intensiven Beteiligung und Abstimmung mit den betroffenen jeweiligen EigentümerInnen der Flurstücke sowie entsprechende Interessenausgleiche.

Durch die absinkende Staffelung der Geschosse der Neubebauung Richtung Norden, kann die Belichtung der Bestandsbauten an der Herkulesstraße voraussichtlich ohne erhebliche Beeinträchtigung gesichert werden. Die Höhengliederung der neu entstehenden Bauvolumen orientiert sich an der 5 bis 6-geschossigen Bebauung entlang der Wilhelmshöher Allee mit vier bis fünf Vollgeschossen und stuft im weiteren Verlauf nach Norden hin auf drei Vollgeschosse ab.

Variante 02: Baulückenschließung mit ergänzender Neubebauung



Abbildung 13: Variante 02 der Städtebaulichen Konzeptstudie

5.3.3 Variante 03: Umstrukturierung des Innenhofes durch Wohnzeilen

Im Kontrast zu den Varianten 01 und 02 sieht dieser Entwurf keine komplette Baulückenschließung zwischen den Flurstücken 67/1 und 73/1 vor, sondern schafft Möglichkeiten für zusätzliche zeilenartige Gebäude im Blockinneren, die eine Ost-West-Ausrichtung der Wohnungen ermöglichen. Diese Neubauten orientieren sich wie in Variante 02 in ihrer Ausrichtung an den historischen Bestandsbauten der Herkulesstraße und werden ebenso von Norden über den bestehenden Ver- und Entsorgungsweg der Wohnbebauung an der Herkulesstraße erschlossen und adressiert.

In diesem Rahmen müssten die Flurstücke 57/1, 56/1, 61/1, 67/1, 70/1, 73/1, 74/1 und 77/2 teilweise neu aufgeteilt werden, sodass durch entsprechende Umlegung neue Flurstücke geschaffen werden können. Zusätzlich wird an dem bestehenden Hinterhof des Flurstücks 67/1 angeknüpft und ein Erweiterungsbau ermöglicht. Die Ost-West Orientierung der Zeilenbebauung in Verbindung mit einer Laubengangerschließung ermöglicht neben einer günstigen Bauweise auch gute Belichtungsverhältnisse innerhalb der Gebäude.

Die Neuordnung der Flurstücke im Innenhof ermöglicht eine Zuordnung von teilweise parzellierten Privat- und Gemeinschaftsgärten zu den jeweiligen Wohnzeilen. Auch in diesem Entwurf wird durch die Staffelgeschosse der Wohnzeilen die Belichtung des Bestands gesichert und gleichzeitig möglichst

viel Wohnraum realisiert.

Neben dem erheblichen Eingriff in den vorhandenen Baum- und Grünbestand ist für die bauliche Umsetzung dieser Variante auch ein umfangreicherer Eingriff in die vorhandenen Eigentumsstrukturen notwendig, was jedoch zu einer effizienten Ausnutzung der Flächen führt. Überdies hinaus bleiben die städtebaulich nicht sehr wünschenswerten Brandwände, als Resultat der zwingenden Grenzbebauung der Bestandsgebäude im Blockinnenbereich teilweise erhalten bzw. könnten im Falle entsprechender neuer Baugrundstücksgrenzen auch zur Befensterung geöffnet werden, sofern die Wohngrundrisse dies zulassen.

Variante 03: Umstrukturierung des Innenhofs durch Wohnzeilen



Abbildung 13: Variante 03 der Städtebaulichen Konzeptstudie

5.4 Fazit zur städtebaulichen Konzeptstudie und Variantenprüfung

Für die Weiterentwicklung der gesamten baulichen Situation des Blockbereiches wird die Variante 01 im Sinne einer eher behutsamen und angemessenen Bestandserweiterung und Baulückenschließung als Vorzugsvariante empfohlen. Großer Vorteil hierbei ist der Erhalt der vorhandenen Baum- und Grünstrukturen und schlussfolgernd der Erhalt des, für den Vorderen Westen typischen ruhigen Innenhofs mit innenliegender Teilbebauung sowie Garten- oder Freiraumnutzungen und den Blockinnenbereich gliedernden Baumbestand.

Das städtebauliche Konzept der Variante 01 kann – im Sinne einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung – bereits bebaute und auch im Bestand noch nicht bebaute erschlossene Flächen als Potenzialflächen aktivieren und ermöglicht eine möglichst effektive Bodennutzung, kompakte Bebauung und effiziente Erschließung durch Nutzung und Weiterführung bereits bestehender Strukturen.

Die Vorteile der Steigerung der realisierbaren Wohn- und sonstigen Nutzfläche der Varianten 02 und 03 stehen in ungünstigem Verhältnis zum damit verbundenen Eingriff in den Grünbestand und die vorhandenen Eigentumsstrukturen bzw. wäre der Verlust des Grünbestandes entsprechend auszugleichen. Zudem bedeutet der Eingriff in den westlichen Baumbestand bei diesen beiden Varianten auch einen nicht unerheblichen Eingriff in die denkmalgeschützte Gesamtanlage. Dem resultierenden Verlust an Grünstrukturen im unmittelbaren Wohnumfeld der Blockbebauung steht allerdings die unmittelbare Nähe der Wohnnutzungen zu den Freiflächen der Goetheanlagen gegenüber und die Option,

wohnungsbezogene Freiraumnutzungen für die hinzukommende Bebauung innerhalb des Blockes schaffen zu können. Gleichzeitig ließe sich durch den Eingriff in die Grünbestände eine höhere Anzahl an Wohnungen schaffen, für die wiederum ein sehr gutes Erschließungsangebot der Verkehrsarten des Umweltverbundes besteht.

Alle drei Varianten bieten die Möglichkeit im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld vorhandene Infrastruktur (Verkehrsflächen, Leitungsnetze, vorhandene Anbindungen) wirtschaftlich zu nutzen bzw. sinnvoll zu ergänzen und schlussfolgernd die Bewahrung von natürlichen Ressourcen und bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur und Infrastrukturfolgekosten.

Da in der Gesamtbetrachtung und -abwägung die Nachteile der Varianten 02 und 03 gegenüber der Variante 01 überwiegen, wird die Variante 01 der Bauleitplanung für den Gesamtblock zugrunde gelegt.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 5)

Ein wesentliches städtebauliches Entwicklungsziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohnnutzungen durch Weiterentwicklung der Bauflächen im Blockinnenbereich. Darüber hinaus zielt der Bebauungsplan auf eine planungsrechtliche Sicherung der im Bestand bereits vorhandenen Wohn- und wohnergänzenden Nutzungen im Plangebiet.

Es werden allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die unterteilt werden in fünf allgemeine Wohngebiete (WA 1 – 5) und sich im Wesentlichen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der zulässigen Bauweise unterscheiden.

Das allgemeine Wohngebiet WA 1 umfasst den zusammenhängenden Bereich der Blockrandbebauung entlang der Herkulesstraße und Berlepschstraße bis zur Eckbebauung Wilhelmshöher Allee und somit den nordwestlichen Teil des Plangebiets.

Das allgemeine Wohngebiet WA 2 stellt nahezu spiegelbildlich den nordöstlichen Rand des Blockes dar entlang der Herkulesstraße und der Huttenstraße bis zur Eckbebauung Wilhelmshöher Allee.

Das allgemeine Wohngebiet WA 3 umfasst die Bebauung des südlichen Rands des Plangebiets entlang der Wilhelmshöher Allee exklusive der westlichen Eckbebauung, die als allgemeines Wohngebiet WA 5 festgesetzt ist.

Für die geplante bauliche Erweiterung im zentralen Blockinnenbereich ist das allgemeine Wohngebiet WA 4 festgesetzt.

Mit dieser differenzierten Gebietseinteilung ist eine baulich / bautypologisch unterschiedliche Strukturierung im Sinne einer Feinsteuerung der Bauvolumina durch Festsetzung zulässiger Geschossigkeiten, Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahl, Bauweisen, Dachformen und Gebäudehöhen beabsichtigt, zudem sollen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 (Blockinnenbereich) bestimmte im Inneren des Baublocks städtebaulich nicht verträgliche Nutzungen ausgeschlossen werden, die wiederum an den Blockrändern zulässig sein sollen.

Um ein Wohnquartier zu entwickeln, das auch das Wohnen ergänzende wohnverträgliche Nutzungen aufnehmen kann und sich gut in die vorhandene Nutzungsstruktur der umgebenden Gebiete einfügt, sollen in allen allgemeinen Wohngebieten neben Wohngebäuden auch weitere Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein und es sollen bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden.

Zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3 und 5 (WA 1, WA 2, WA3, WA5)

Innerhalb der o.g. allgemeinen Wohngebiete WA sollen neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Diese Nutzungen entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung eines überwiegend zum Wohnen genutzten Gebietes und sollen die beabsichtigte überwiegende Wohnnutzung des Baublocks und der angrenzenden Bereiche städtebaulich sinnvoll ergänzen. Die wohnergänzenden Nutzungen zielen auf Kommunikation sowie soziales und kulturelles Miteinander im Bestand entlang der Wilhelmshöher Allee sowie den weiteren den Block begrenzenden Straßen und können einen wichtigen Beitrag für das nachbarschaftliche Quartiersleben leisten. Auch Betreuungseinrichtungen für

Kinder oder Ältere, ersteres im Bestand schon vorhanden, sind in diesem Nutzungsrahmen möglich.

Als dem Wohnen untergeordnete, das Wohnen zusätzlich ergänzende und in die festgesetzte Bau- und Nutzungsstruktur städtebaulich einzufügende Nutzung können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden. Durch diese Ausnahmen soll gemäß der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ein Rahmen für eine Nutzungsmischung ermöglicht werden. Das Wohnen bekommt als Hauptnutzung einen besonderen Vorrang, da insgesamt ein Wohnquartier entwickelt werden soll. Somit müssen sich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in ihrer Struktur und Größe in das Wohngebiet einfügen und von diesen Nutzungen dürfen keine Störungen für die Wohnnutzung ausgehen.

In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden ohne Warenangebot des Massenbedarfs sind (z. B. Kiosk, Backshop, Brotladen o. ä.), in den allgemeinen Wohngebieten zulässig. Auch diese Ausnahme zielt auf eine Nutzungsmischung, die insbesondere in gründerzeitlichen Wohnquartieren ein urbanes Nebeneinander von Wohnen und Versorgung ermöglicht, ohne die Wohnnutzung zu belasten oder in den Hintergrund treten zu lassen. Diese zulässigen Nutzungen sind zudem im Bestand auch ein sinnvolles Versorgungsangebot für die unmittelbar angrenzenden Gebiete entlang der Wilhelmshöher Allee und können daher zur angestrebten vertiefenden Verzahnung des Plangebietes mit der Umgebung beitragen.

Auch im Bestand sind über das Wohnen hinausgehende Nutzungen aufgrund des mehrgeschossigen vorwiegend gründerzeitlichen Gebäudebestands vorhanden. Die Nicht-Wohnnutzungen oder wohnergänzenden Nutzungen sind in den meisten Fällen in den Erdgeschosszonen konzentriert im Bereich der Wilhelmshöher Allee. Eine Ausnahme hiervon ist z.B. die Kindertagesstätte im Bereich der Herkulesstraße, die sich über das Erdgeschoss hinaus erstreckt.

Nicht zulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3 und 5 (WA 1, WA 2, WA3, WA5)

Zur Sicherstellung des Ziels einer überwiegenden Wohnnutzung des geplanten Quartiers, werden in allen allgemeinen Wohngebieten, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient dem Verhindern von unerwünschten Störungen durch Ziel- und Quellverkehre. Auch lässt die angestrebte und vorhandene bauliche Struktur und Dichte nur Nicht-Wohnnutzungen zu, die in ihrem Flächenanspruch und Betrieb optimal eingefügt werden können und daher vorwiegend der Versorgung des Gebietes selbst dienen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in die auf Kompaktheit und Schließung des gründerzeitlichen Blocks angelegte städtebauliche Struktur einfügen.

Um eine homogene Nutzungsstruktur zu entwickeln, gelten die oben aufgeführten Festsetzungen für alle als WA festgesetzten Flächen.

Ausnahme der zulässigen und unzulässigen Arten der Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4)

Mit Ausnahme hiervon sind aus Gründen des Immissionsschutzes zum Erhalt des ruhigen Blockinnencharakters im Blockinnenbereich (WA 4) die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen unzulässig. Dies dient ebenfalls zur Minimierung des Ziel- und Quellverkehrs im Blockinneren, auch mit Blick auf die mögliche Erschließung der behutsamen Innenentwicklung.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28. September 2020 dem Beschluss zur Erhöhung der Sozialwohnungsquote zugestimmt. Teil dieses Beschlusses ist, dass bei der Ausweisung von Wohnbaugebieten ab einer Größe von 0,5 Hektar und mit Eignung zum Geschosswohnungs- und

Mehrfamilienhausbau Bereiche für geförderten Wohnungsbau in einer Größenordnung von mindestens 30 Prozent der Fläche vorzusehen sind. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/24C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ und der Plangebietsgröße von über 0,5 ha wird der Beschluss wirksam. Das Bebauungsplangebiet umfasst überwiegend den denkmalgeschützten Bestand. Die neu hinzukommende überbaubare Fläche mit der Zielsetzung der behutsamen Nachverdichtung umfasst eine Größe von unter 0,5 ha. Für das allgemeine Wohngebiet 4 (WA 4), welches für die Errichtung von Mehrparteiengeschosswohnungsbau vorgesehen und geeignet ist, wird festgesetzt, dass nur Gebäude errichtet werden dürfen, in denen mindestens 30 Prozent der Wohnnutzfläche so geplant werden, dass diese mit sozialer Wohnraumförderung (Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWoFG)) gefördert werden könnten. Für die Berechnung der Wohnfläche gilt die Wohnnutzfläche gemäß DIN 277 als einheitliche Beurteilungs- und Berechnungsgrundlage für die Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen davon im Hochbau.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zusätzlich durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) und Traufhöhen (als Mindest- oder Höchstmaß (TH)) oder durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Diese Faktoren zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gleichrangig, ihre Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Festsetzung erfolgen differenziert nach der vorhandenen und geplanten jeweiligen baulichen Situation innerhalb des Plangebiets.

6.2.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wie viel Grundfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Zum Bauland zählt nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen, sondern grundsätzlich auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche in dem jeweils ausgewiesenen Bereich.

Die zulässige GRZ wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit 0,6, im WA 4 mit 0,5 im WA 3 mit 0,7 und im WA 5 mit 0,9 festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO gilt für Allgemeine Wohngebiete (WA) ein Orientierungswert von 0,4 für die GRZ, der im Plangebiet im Wesentlichen auch eingehalten werden kann, in Teilbereichen aufgrund der Grundstückszuschnitte und der historischen gründerzeitlichen Situation überschritten wird, sodass auch höhere GRZ in diesen Teilbereichen zulässig sein sollen und entsprechend bestandsorientiert festgesetzt werden. In die Abwägung wurde hierbei eingestellt, dass – bezogen auf den gesamten Baublock – wesentliche Anteile der Baugrundstücksflächen als nicht überbaubare Flächen sowie ein zusammenhängender Bereich von Grundstücksflächen als zu erhaltende Grünflächen festgesetzt werden, so dass insgesamt eine übermäßige Überbauung des Blockes vermieden wird. Darüber hinaus wird die bauliche Weiterentwicklung auf zentrale, im Wesentlichen bereits überbaute Flächen begrenzt (WA 4), die flächensparsam über vorhandene Zufahrten erschlossen werden können.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO müssen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bei der Ermittlung der GRZ hinzugerechnet werden. Die als maximal zulässig festgesetzte Grundfläche darf durch diese Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu bis zu 50 von Hundert des festgesetzten Wertes in dem WA 4 überschritten werden.

Mit der Festsetzung von GRZ zwischen 0,4 – 0,7 und in Ausnahme bis zu 0,9 für die allgemeinen Wohngebiete (WA) wird den differenzierten Bebauungsdichten im Bestand und der städtebaulich wünschenswerten behutsamen Nachverdichtung Rechnung getragen. Das festgesetzte Maß der zulässigen Grundfläche innerhalb der allgemeinen Wohngebiete trägt zu einer, für die Lage im Stadtgebiet und die vorhandene Situation im Stadtteil Vorderer Westen üblichen baulichen Dichte bei.

Die zulässige **Geschossflächenzahl (GFZ)** gibt an, wieviel Geschossfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßengrenze liegt. Zum Bauland zählt nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen, sondern grundsätzlich auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche in dem jeweils ausgewiesenen Bereich. In die Geschossfläche werden gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur Vollgeschosse eingerechnet.

Gemäß Planeintrag wird die maximal zulässige GFZ in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 auf 3,3 und WA 2 auf 2,4, im WA 4 auf 2,8, im WA 3 auf 3,8 und im WA 5 auf 5,0 festgesetzt. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte WA-Orientierungswert für die GFZ von 1,2 wird in Teilen deutlich überschritten. Hierbei wurde in die Abwägung eingestellt, dass der in den jeweiligen WA-Teilflächen festgesetzte GFZ-Wert analog zur festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bestandsorientiert festgesetzt wird. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen entlang der Wilhelmshöher Allee vorhandenen „historisch gewachsenen“ gründerzeitlichen Baublock mit unterschiedlich tiefen Parzellen und einer homogenen Geschossigkeit von bis zu fünf Vollgeschossen. Die städtebauliche Zielsetzung ist der Erhalt dieser prägenden gründerzeitlichen Bebauung sowie deren sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung. Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Bestand nicht gegeben und durch die Weiterentwicklung nicht zu erwarten, so dass die festgesetzten GFZ-Werte als verträglich und der städtebaulichen Situation angemessen bewertet werden. Da die Abstandsflächen gemäß HBO eingehalten werden können und hinreichend nicht überbaubare und als Grünflächen zu erhaltende Flächen festgesetzt werden sind keinen gesonderten Maßnahmen im Sinne eines Ausgleichs für die Überschreitungen des Orientierungswertes der GFZ erforderlich sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen grundsätzlich zur planungsrechtlichen Sicherung bei, mit dem Ziel der angemessenen Weiterentwicklung des baulichen Bestands sowie den Zielsetzungen der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen baulich-räumlichen Struktur und des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden informellen städtebaulichen Konzeptes erfordert aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung, der Sicherung einer Struktur aus bebauten und nicht bebauten Flächen und der Einfügung der geplanten Bebauung in den stadträumlichen Kontext im Zusammenspiel mit der planungsrechtlichen Sicherung des denkmalgeschützten Bestands eine differenzierte Kombination der maximal zulässigen herzustellenden Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (GH max m über NHN) und der Festsetzung von Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß.

Insbesondere ist bei der Festlegung der Höhenentwicklung auch der bewegte Geländeverlauf, von Ost nach West entlang der Wilhelmshöher Allee mit einer maximalen Höhendifferenz von ca. 8 m (von ca. 169 m ü NHN bis auf ca. 177 m ü NHN) im Plangebiet zu berücksichtigen.

Die Festsetzung der **Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse** erfolgt im Wesentlichen für die Flächen, welche für die geplante bauliche Weiterentwicklung vorgesehen sind (WA 4) sowie im Bereich

der bereits im Blockinneren erfolgten Nachverdichtung (Kita im Bereich Herkulesstraße, WA 2). Als zulässige Vollgeschosse werden in diesen Flächen – orientiert am baulichen Bestand – III bis IV (WA 4) bzw. III-IV (Teilfläche WA 2) als für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen angemessene Geschossigkeiten. Zusätzlich sind für diese überbaubaren Flächen maximal zulässige Gebäudehöhen (GH max) festgesetzt, die mit den angestrebten, künftig zulässigen Vollgeschossen sowie den vorhandenen Gebäudehöhen im Bestand korrespondieren und somit die Höhenentwicklung im Plangebiet begrenzen und steuern. Die Festsetzungen zur Höhe und Geschossigkeit orientieren sich darüber hinaus an der städtebaulichen Konzeptstudie für die bauliche Entwicklung des Baublocks nach innen. Die zulässigen Höhen sind so festgesetzt, dass sie sich in den Bereichen, wo unmittelbar durch die Neubebauung an den baulichen Bestand angeschlossen wird und eine Aufnahme der Baufluchten geplant ist, an der umgebenden Bebauung orientieren und beeinträchtigende Verschattungen oder ungünstige Belichtungssituationen vermeiden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planzeichnung als **maximale Gebäudehöhe (GH max)** jeweils in Metern über Normalhöhennull (m NHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist der höchstliegende Punkt des raumabschließenden massiven Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder Brüstung oder der obere Abschluss der Dachhaut.

Für den bereits bebauten Blockrand des Plangebiets wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen am prägenden historischen Gebäudebestand oder an der in der unmittelbaren Umgebung vorzufindenden Bebauung orientiert. Die für diese Bauflächen getroffenen Festsetzungen erfolgen daher bestandsorientiert wie folgt:

Die festgesetzten Gebäudehöhen zielen auf die Sicherstellung einer baulich und räumlich möglichst homogenen Struktur, mit einer etwas höheren Bebauung im Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche Wilhelmshöher Allee hin und davon ausgehend abgestuft in Süd-Nord Richtung hin niedriger werdend zur öffentlichen Verkehrsfläche der Herkulesstraße. Ebenfalls im Bestand schon vorhanden und durch die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen planungsrechtlich gesichert, ist ein Anstieg der Gebäudehöhen in Ost-West-Richtung, der sich in der bestehenden topografischen Situation begründet. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude Wilhelmshöher Allee 192 (Kreuzungsbereich Wilhelmshöher Allee und Berlepschstraße) hat nach Sichtung der Punktwolken im LIDAR-System eine reale Höhe von 198,5 m ü NHN und stellt somit den Hochpunkt des gesamten Blockes dar.

Auf die Festsetzung zwingender Gebäudehöhen wird verzichtet, jedoch sind Festsetzungen zu den Traufhöhen getroffen, die dem Ziel dienen, die beabsichtigte räumliche Struktur möglichst homogen auszubilden und Höhenversprünge innerhalb der weitestgehend in geschlossener Bauweise vorhandenen und geplanten Bebauung zu vermeiden (mit Ausnahme prägnanter Eckbereiche). Die Traufhöhen sind als **Mindest- und maximal zulässige Traufhöhen** festgesetzt und beschreiben den Schnittpunkt der aufgehenden Wände mit der Dachhaut als Maß in Metern über Normalhöhennull (m NHN).

Hiermit wird die für das Plangebiet und seine Umgebung typische städtebauliche Struktur und räumliche Situation mit klaren und in ihren Höhen einheitlichen durch die Traufbereiche begrenzte und wahrnehmbare Raumkanten sichergestellt und es werden „Brüche“ vermieden, wie sie aufgrund von nicht homogen eingefügten Baulückenschließungen der Nachkriegszeit im Bestand teilweise erkennbar und meist den niedrigeren Geschosshöhen gegenüber der gründerzeitlichen Bauweise geschuldet sind.

Städtebaulich angestrebt wird eine Dachlandschaft der Neubebauung, die begrünt wird und/oder als Freiraum gut nutzbar sein soll. Damit diese Wirkung und Nutzung nicht zu sehr beeinträchtigt wird,

sind Technikaufbauten in ihrer Höhe nur begrenzt zulässig (bis 3,0 m über GH max) und/oder müssen um ihr Höhenmaß, mindestens jedoch um 1,5 m zurückspringen. Die Grundfläche der zulässigen Technikaufbauten wird aus den vorgenannten Gründen begrenzt auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche. Von dieser Regelung sind im Sinne einer im Plangebiet angestrebten möglichst nachhaltigen Energieversorgung Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen.

Da mit der Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und einer maximalen Gebäudehöhe im Zusammenspiel mit den zulässigen Dachformen nur eine grobe Höhenbegrenzung und keine einheitliche Traufkante zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin erreicht werden kann werden ergänzend hierzu **Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß** festgesetzt. Zielsetzung dieser Kombination aus verschiedenen Höhenbeschränkungen, im speziellen der Beschränkung der Traufhöhen ist die Schaffung einer einheitlichen, zumindest auf einzelne Blöcke bezogene Traufkante.

Das Mindest- und Höchstmaß garantiert diese städtebaulich wünschenswerte und im Bestand auch schon vorhandenen Traufkanten, ermöglicht aber im späteren Umsetzungs- und Genehmigungsverfahren noch eine gewisse Flexibilität, Decken- oder Dachstärken anzupassen. Auch mit Blick auf mögliche, bei denkmalgeschützten Gebäuden mit der Denkmalpflege abzustimmenden energetischen Sanierungsmaßnahmen.

Ausgelöst durch den leicht erhöhten Parkraumbedarf aufgrund der Möglichkeit zur Schaffung von neuen Wohneinheiten und im speziellen aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit Höhenversprüngen von bis zu ca. 8 m innerhalb des Plangebiets und dem sinnfälligen Eingraben von Garagenschossen in die vorhandenen Geländetopographie wird festgesetzt, dass **Garagenschosse** nicht auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind. Aufgrund der Festsetzung von maximalen Gebäude- und Traufhöhen ergibt sich unabhängig der Anzahl der Vollgeschoss eine einheitliche Raum- und Traufkante.

Diese Festsetzungen zu den Gebäudehöhen durch die Vorgabe von maximalen Gebäudehöhen, Traufhöhen mit einem Mindest- und Höchstwert und die Anzahl an maximale zulässige Vollgeschosse dient dem Ziel, die beabsichtigte räumliche Struktur möglichst homogen ab- und auszubilden und Höhenversprünge innerhalb der weitestgehend in historischer geschlossener Bauweise (Blockrandbebauung) zu vermeiden. Ausnahme hiervon sind die vorhandenen erhöhten und prägnanten Eckbereiche. Hiermit wird die für den Stadtteil und die Umgebung typische städtebauliche Struktur und räumliche Situation mit klaren und in ihren Höhen einheitlichen Raum- und Traufkanten, mit Fokus auf der Gestaltung der Wilhelmshöher Allee sichergestellt und es werden „Brüche“ vermieden, wie sie aufgrund von nicht homogen eingefügten Behelfsbauten oder in ihrer Höhe reduzierteren Gebäuden im Bestand teilweise erkennbar sind – z. B. Wilhelmshöher Allee Nr. 172.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 i. V. m. § 23 BauNVO sowie i. V. m. § 14 BauNVO durch Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung und durch textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bestimmt.

6.3.1 Baugrenzen und Baulinien

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Flächen im Wesentlichen durch Baugrenzen definiert sowie zusätzlich – im Bereich städtebaulich wichtiger Raumkanten und zur unterstützenden Sicherung von Baudenkmalern – durch festgesetzte Baulinien. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen wird die Lage und Stellung der geplanten behutsamen Nachverdichtung gemäß Städtebaulicher

Konzeptstudie und der vorhandenen Gebäude begrenzt. Die überbaubaren Flächen orientieren sich daher an den vorhandenen Straßenverläufen zur Ausbildung bzw. planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Blockrandes. Bei der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands springen die Baugrenzen teilweise von der Gebäudekante vor. Dies verfolgt die planungsrechtliche Sicherung, möglicher künftiger energetischer Sanierung (bei denkmalgeschützten Gebäuden vorab mit der Denkmalpflege abzustimmen). Im Bereich der Wilhelmshöher Alle wird die vorhandene und raumbildende Kante der Hauptbaukörper als Baulinien festgesetzt, wobei vorhandene vorspringende, die Bebauung ebenfalls prägende Erker – teilweise mit Bodenanschluss – durch Baugrenzen eingefasst werden.

Festgesetzt wird, dass Baugrenzen und Baulinien durch auskragende Balkone, Erker, Einfriedungen und Überdachungen von Außenwohnbereichen sowie durch Vordächer bis max. 2,5 m überschritten werden dürfen, im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen allerdings nur unter Einhaltung des erforderlichen lichten Raums gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Dies dient dem Ziel, gut nutzbare Aufenthaltsbereiche für die geplanten und vorhandene Wohn- und sonstigen Nutzungen schaffen zu können, jedoch die Hauptbaufluchten und geplanten Gebäudekubaturen zur Raumbildung beizubehalten. Der gleichen Zielsetzung und der Sicherung einer guten Erschließung der Gebäude dient die Festsetzung, dass Terrassen, Treppen und Rampen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Darüber hinaus ermöglicht diese Festsetzung auch die Sanierung oder Neuerichtung, der für den Stadtteil Vorderer Westen prägenden Erkern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Sollten Teile der historischen Bebauung entlang der Wilhelmshöher Allee wiederaufgebaut werden müssen, kann im Dialog mit den zuständigen Fachämtern geklärt werden, ob von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen außerhalb der Hauptbauflucht (südlich in Richtung der Straßenbegrenzungslinie) im Bereich der Wilhelmshöher Allee 192, 190, 188 186, 184, 182, 180, 178, 176, 166 und 162 zurückgesprungen werden darf, da diese Baulinie primär zu Erhaltung und planungsrechtlichen Sicherung des denkmalgeschützten Bestands gewählt wurden.

Die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen und Baulinien beeinflussen nicht die Klarheit des städtebaulichen Entwurfes und der prägenden vorhandenen städtebaulichen Situation. Die baulichen Kanten und Begrenzungen des öffentlichen Raums werden nicht beeinträchtigt, während die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der Baufelder, insbesondere an den Blockinnenseiten angemessen erweitert werden und somit die getroffenen Festsetzungen auf die bereits vorhandene Situation in den bereits bebauten Flächen abgestellt sind.

6.3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen nach Möglichkeit von baulichen Anlagen freigehalten werden. Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Form und kompakten Grundstruktur sowie mit dem Anspruch moderne und resiliente Grundstücks- und Freiflächenausnutzung zu gewährleisten, sind jedoch bestimmte bauliche Anlagen von dieser Zielsetzung ausgenommen, um für die geplanten Nutzungen und die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendige Nebennutzungen und -anlagen realisieren zu können. Dies betrifft neben den Anlagen, die gemäß den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen die Baugrenzen und Baulinien überschreiten dürfen, folgende baulichen Anlagen:

- Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen- und Treppenanlagen sowie Zufahrten einschließlich Ein- und Ausfahrten für Pkw-Erschließung,
- blickhemmend eingegrünte oder eingehauste Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern
- Terrassenflächen, Einfriedungen und Fahrradabstellplätze,

- Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Garagen,
- Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 sowie sonstige Nebenanlagen, für die Flächen gemäß Planzeichnung mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt sind.

Diese differenzierten Festsetzungen dienen einer klaren Zonierung der Baugrundstücke, insbesondere der nicht überbauten Flächen und regeln ein Freihalten bestimmter Bereiche von nicht erwünschten baulichen Anlagen. Fahrradabstellflächen sind jedoch ein sinnvolles Nutzungsangebot für diese Flächen und sollen auf den für Fußgänger und Fahrradfahrer nutzbaren Flächen zulässig sein.

Anlagen für Kleintierhaltung sind generell unzulässig, da sie dem mit der Planung angestrebten gründerzeitlich geprägten Gebietscharakter eines innerstädtischen Stadtquartiers entgegenstehen.

6.4 Bauweise

Offene und geschlossene Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird für den Großteil der Bauflächen die geschlossene Bauweise sowie für geringe Teilflächen gemäß Planeinschrieb die offene Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise gilt rundumlaufend für die vorhandene Blockrandbebauung und somit für die bereits ohne seitlichen Grenzabstand bis auf wenige „Durchlässe“ in den Innenbereich des Blockes – geschlossen errichtete Bestandsbebauung, jedoch auch für die überbaubare Fläche im Blockinneren als Fläche für die behutsame bauliche Weiterentwicklung. Darüber hinaus wird für das Bestandsgebäude Herkulesstraße 73 (Nachverdichtung Kindergarten) die offene Bauweise festgesetzt, da dieses Gebäude im Bestand bereits mit seitlichem Grenzabstand als Solitär errichtet wurde. Die Bauweise orientiert sich demnach an der gründerzeitlichen Grundstruktur des Plangebietes selbst sowie seiner Umgebung und schafft einen, dieser Struktur entsprechenden Raum, der eventuelle Lärmquellen außerhalb des Blockes abschirmt und Aufenthaltsqualität und ruhige Bereiche im Blockinneren sicherstellt.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagengeschosse

Um ein geordnetes städtebauliches Siedlungsbild zuzusichern sind hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen folgende Regelungen im Bebauungsplan getroffen:

Grundsätzlich sind Nebenanlagen in den überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Des Weiteren sind Ausnahmen für die Zulässigkeit bestimmter Nebenanlagen außerhalb der Baufenster in den Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, z. B. für Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern, sofern diese blickhemmend eingegrünt sind (s. Kapitel 6.3.2).

Darüber hinaus sind zur weiteren Steuerung der Lage von Nebenanlagen Flächen mit entsprechender Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen mit entsprechend festgesetzter Zweckbestimmung zulässig. Innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze/Carports zulässig. Im Bereich der Fläche für Nebenanlagen im nördlichen Teil des WA 4 sind ausnahmsweise Stellplätze in wassergebundener Decke zulässig, um ein hinreichendes Stellplatzangebot für die geplanten Nutzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zu ermöglichen. Ziel ist aus Gründen der Sicherung der Wohnruhe die vorwiegende Unterbringung der Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen (Tiefgarage und Gargagengeschoss).

Hierdurch soll der Bau von freistehenden Einzel-Garagen in den nicht überbaubaren Flächen verhindert werden. Gleichzeitig sollen Abstellräume / sog. Kellerersatzräume u. ä. auf den Baugrundstücken ermöglicht werden, da diese ein wichtiges ergänzendes Nutzungsangebot darstellen und somit oberirdische Abstellmöglichkeiten auf den Grundstücken geschaffen werden können (z. B. für Fahrräder).

Diese Festsetzung in Kombination mit der Höhenbeschränkung von Nebenanlagen tragen zu einer Sicherstellung einer geordneten Entwicklung der Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen bei.

Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw

Der Stellplatznachweis im Plangebiet soll auf einen angemessenen Bedarf festgesetzt werden, der auf die mit der Planung verbundenen Gegebenheiten und die Örtlichkeit entsprechend ausgerichtet ist. Bei der Bemessung der Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist grundsätzlich von dem Bedarf auszugehen, der typischerweise durch die zu genehmigende bauliche Anlage und deren Nutzung ausgelöst wird. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, die für das gesamte Stadtgebiet gilt, aber bislang nicht nach Lage oder Verkehrsgunst differenziert, wären daher als Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen 1 Stellplatz pro Wohneinheit zugrunde zu legen. Für ggf. vorgesehene und im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet auch zulässige wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen gelten Regelungen der Stellplatzsatzung bezogen auf die jeweiligen Nutzungsarten von in der Regel 1 Stellplatz je 35 m² gewerblicher/Büro-/Praxis-Fläche.

Das Plangebiet weist eine gute Lage mit erweiterten Verkehrsangeboten, insbesondere eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV auf, zudem sind eine Vielzahl an Einrichtungen zur Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des periodischen und aperiodischen Bedarfs in unmittelbarer Nähe im Stadtteil Vorderer Westen und im Stadtteil Wehlheiden vorhanden, ebenso wie soziale und kulturelle sowie Bildungs-Infrastruktur. Die täglichen Wege und Verkehre können vom Plangebiet aus sehr gut mit den Verkehrsarten des Umweltverbundes erfolgen („ecomobility“).

Aufgrund dieser Ausgangssituation sind unterschiedliche Maßnahmen und Regelungen hinsichtlich der Festlegung und des Nachweises der erforderlichen Stellplätze im Bebauungsplan vorgesehen. Es sollen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen festgelegt werden und es sollen Maßnahmen zur Kompensation für diese Stellplatzbegrenzung getroffen werden. Daher gilt in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel im Plangebiet für die nachfolgend aufgeführten Nutzungsarten folgende Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze und Abstellplätze:

- Mehrfamilienhäuser: je Wohnung 0,70 Kfz-Stellplätze, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je 35 m² Wohnnutzfläche gem. DIN 277 1 Fahrradabstellplatz errichtet und vorgehalten wird.
- Wohngebäude mit „Micro-Appartements“ (Kleinwohnungen mit/ohne Gemeinschaftsflächen bis zu einer Größe von je 35 m² Wohnnutzfläche gem. DIN 277): je 2 Kleinwohnungen / Appartements 1 Kfz-Stellplatz.
- Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen sowie Arztpraxen: je 70 m² Nutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je 35 m² Nutzfläche 1 Fahrradabstellplatz errichtet und vorgehalten wird.
- Pro 10 Fahrrad-Abstellplätze ist mindestens eine Ladestation vorzuhalten, sofern bauordnungsrechtliche oder brandschutzrechtliche Gründe nicht entgegenstehen.
- Je 50 m² Verkaufsnutzfläche ist 1 Fahrradabstellplatz und zusätzlich je 250 m²

Verkaufsnutzfläche 1 Lastenradabstellplatz herzustellen.

Sofern Tatsachen vorliegen, aufgrund derer der Bedarf an notwendigen Stellplätzen weitaus geringer ist als der nach den festgesetzten Nachweisen oder nach Stellplatzsatzung rechnerisch ermittelte Bedarf (z. B. bei Wohnformen für Personengruppen mit besonderen Bedarfen, betreutem Wohnen o. ä.), kann auf Nachweis des tatsächlichen Stellplatzbedarfs im Einzelfall von den Vorgaben der Stellplatzverpflichtung abgewichen werden.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um dem Plangebiet im Stadtteil Vorderer Westen an der Schnittstelle zum Stadtteil Wehlheiden mit den hier gegebenen stadtstrukturellen Besonderheiten gerecht zu werden. Es soll ein allgemeines Wohngebiet im Bestand gesichert und weiterentwickelt werden innerhalb eines Stadtteiles mit feinkörniger Mischung an Angeboten zur Versorgung, Kinderbetreuung, sozialen Einrichtungen, Gesundheitsversorgung, Bildung, Dienstleistungen, Kultur, Sport, Spiel- und Naherholungsflächen (u.a. Goethanlage in direkter räumlicher Nähe) sowie mit einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV und guter Qualität der Fahrrad- und Fußwegeverbindungen (u. a. Fahrradstraße Goethestraße). Diese vorhandene Struktur vermindert den Bedarf an individueller Fahrzeugnutzung (motorisierter Individualverkehr) deutlich. Daher soll auf den privaten Grundstücken das Flächenangebot für Stellplätze – nicht erheblich, sondern moderat – reduziert und ein Anreiz geschaffen werden zur Schaffung und Nutzung einer nachhaltigen Mobilität.

Es wird daher ein reduzierter Nachweis an Stellplätzen festgesetzt in Abweichung von der für das gesamte Stadtgebiet nicht nach Lage oder Verkehrsgünst differenzierenden Stellplatzsatzung.

Hintergrund der Überlegungen zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs ist die Tatsache, dass vier von fünf Wegen am Wohnstandort enden oder beginnen³. Das bedeutet, dass die Entscheidung der Verkehrsmittelwahl (also zu Fuß, ÖPNV, Pkw, Fahrrad) im überwiegenden Fall am Wohnstandort getroffen wird und sehr stark mit der Wohnsituation und dem Wohnumfeld im Kontext steht. Je besser und gleichwertiger das Angebot der einzelnen Verkehrsarten ist, desto größer ist der Anreiz, sie auch zu nutzen. Für eine möglichst nachhaltige, umweltschonende Mobilität gilt es daher, den umweltschonenden Verkehrsarten eine mindestens gleichwertige Ausgangssituation zu verschaffen. So können neben einer insgesamt umweltschonenden Abwicklung des Verkehrs, das Wohnumfeld und die Stadtgestalt aufgewertet und die Kosten für die Stellplatzschaffung reduziert werden.

6.6 Grünfestsetzungen

Die Grünfestsetzungen wurden als Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, zur Minderung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der vorhandenen Schutzgüter getroffen. Vorhandene Gehölzbestände und Biotopstrukturen werden planungsrechtlich gesichert und gestärkt. Neben der Stärkung der Flora tragen diese Festsetzungen auch einen wichtigen Baustein zur Minimierung des CO₂-Haushalts bei.

6.6.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume

Die im Plangebiet zu erhaltenden Bäume sind durch Festsetzungen zum Erhalt einzeln (zeichnerisch) festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Bestandsbäume im Blockinnenbereich oder im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Dieser Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einer Gehölzqualität von mind. StU 18/20, 3xv zu ersetzen. Ein möglicher Verlust von Bäumen im Plangebiet, ausgelöst durch die geplante bauliche und planungsrechtlich künftig zulässige Weiterentwicklung

³ vgl. Mobilität in Deutschland (MID), Ergebnisberichte, www.mobilitaet-in-deutschland.de

kann nicht ausgeschlossen werden, umfasst aber nur wenige Teilflächen des Plangebiets und kann durch Neupflanzungen ausgeglichen werden..

Aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen durch Klimaveränderungen und deren Folgen wird für die zu erhaltenden Bäume festgesetzt, dass diese bei Abgang durch standortgerechte heimische oder klimaangepasste Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum zu ersetzen sind.

6.6.2 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu begrünen.

Diese Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen dient der Sicherstellung der Speicherung von Niederschlagswasser und Erhöhung des Anteils der Verdunstung von Niederschlagswasser, was wiederum der Verbesserung des Kleinklimas und der Reduzierung von Schadstoffen im Niederschlagsabfluss dient. Zudem soll durch die Begrünung dieser Flächen ein Beitrag zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere geleistet werden. Je nach Standorteigenschaften können sich vielseitige Vegetationsgesellschaften auf den Dachflächen entwickeln und zu einer landschaftsästhetischen und ökologischen Aufwertung der geplanten behutsamen Nachverdichtung insgesamt beitragen, insbesondere auch aufgrund der Lage des Gebietes in seiner unmittelbaren Nähe zur Goetheanlage und Herkulesstraße. Zur Vermeidung von als invasiv eingestuften Pflanzenarten wurde eine Saatgutmischung festgesetzt.

6.6.3 Private Grünfläche

Zur Grüngestaltung und positiven Orts- und Landschaftsbildgestaltung wird festgesetzt, dass die als private Grünfläche festgesetzte Fläche als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen, nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten ist. Die Zulässigkeit der Anlage von Wegen und Einbauten zum Aufenthalt (Sitzbänke, Beleuchtung u.ä.), welche im Bestand teilweise schon vorhanden sind, dient der Schaffung von Wegebeziehung zur Stärkung der Aufenthaltsqualität im Blockinnenbereich sowie der Sicherung von wohnungsnahen Freiflächen zur privaten Nutzung. Die Festsetzung als private Grünfläche erfolgt auch, um diese Fläche von Bebauung freizuhalten und damit den denkmalschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, da diese Fläche Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage ist.

6.6.4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand inkl. Wurzelraum und natürlichem Unterwuchs dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Gehölzneupflanzungen: Hochstamm, StU 14-16 cm, 3xv, mDb).

Diese Grünfestsetzung dient dem Erhalt der den Blockinnenbereich in besonderer Weise prägenden Grünstruktur inklusive der vorhandenen Bestandsbäume und dient der Gliederung und Durchgrünung des Gebietes. Diese Festsetzung trägt insbesondere auch zum Ausgleich der erhöhten Versiegelung der im Bestand vorhandenen angrenzenden Flächen sowie der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. II/24C, Herkulesstraße, Wilhelmshöher

Allee“ vom Umwelt- und Gartenamt, Abteilung Umweltschutz der Stadt Kassel als Verfasser mit Stand vom 16. März 2023 (s. Anhang 02) trifft Aussagen nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, über die Belastung nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.

Gemäß DIN 18005, Schallschutz im Städtebau gelten für ein allgemeines Wohngebiet (WA) die Orientierungswerte im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) von 55 dB(A) und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) 45 dB(A). In innerstädtischen Lagen lassen sich diese Orientierungswerte oft nicht einhalten. In diesem Fall sind aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten und im Bebauungsplan planungsrechtlich festzusetzen.

Die an den vier Seiten des Baublockes unmittelbar an die Wohngebäude angrenzenden bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind in Teilen – insbesondere im Falle der Wilhelmshöher Allee – viel befahrene Straßen. Die auf diesen Straßen bereits im Bestand vorhandenen Verkehrsmengen verursachen Emissionen, die auf das Plangebiet und die dort vorhandenen und beabsichtigten schutzwürdigen Nutzungen einwirken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Ziel verbunden, mögliche durch Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen so weit wie möglich zu vermeiden. Aus den im Folgenden erläuterten städtebaulichen Gründen wurde den passiven Schallschutzmaßnahmen der Vorzug gegenüber aktiven Schallschutzmaßnahmen gegeben, um die prognostizierten Verkehrslärmimmissionen in städtebaulich und architektonisch verträglicher Weise im Plangebiet zu bewältigen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Sinne von schallabschirmenden Wänden bzw. entsprechender Lärmschutzwälle müssten in Anbetracht der Ausbreitungsbedingungen bei einer mehrgeschossigen Bebauung unangemessen hoch sein, um auch für die Obergeschosse eine Schallpegelminderung bewirken zu können und hätten einen erheblichen Flächenbedarf, der in der bestehenden bebauten Situation nicht vorhanden ist. Zudem wären solche abschirmenden Bauwerke aufgrund der notwendigen straßenbegleitenden Positionierung stadträumlich und stadtgestalterisch unakzeptabel. Aktive Lärmschutzmaßnahmen können daher in der vorliegenden Planung keine Anwendung finden. Gleichwohl ergibt sich durch die vorhandene städtebauliche Struktur mit parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen angeordneter weitestgehender geschlossener Bebauung ein gewisser Schallschutz für den Blockinnenbereich und die dort vorhandenen Freiflächen. Zudem verfügen die Bestandsbauten über lärmabgewandte – nach innen ausgerichtete – Gebäudeseiten, an denen schutzbedürftige Nutzungen (Schlafräume, Kinderzimmer) vorgesehen werden können.

Die gutachterliche Stellungnahme kommt durch die zugrunde gelegten aktuellen Verkehrszahlen, Tempobeschränkungen, untersch. Straßentypen, Angaben zum Schienenverkehr in der Berechnung gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS 19 (Kfz) und Schall 03 (Straßenbahn) in Kombination mit den errechneten Beurteilungspegel zu folgenden maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2:2018-01 (die Schwankungen über einzelne Stockwerke können vernachlässigt werden), welche für den Neubau oder bei einer grundlegenden Sanierung bestehender Gebäude zu beachten sind:

Fassade Wilhelmshöher Allee:	73 dB(A)
Ostfassade Wilhelmshöher Allee 162:	67 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 1:	65 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 3:	62 dB(A)
Westfassade Wilhelmshöher Allee 192:	68 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 2:	65 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 4:	62 dB(A)

Festgesetzt ist daher, dass entsprechender passiver Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen ist. Das für eine Fassade notwendige gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 für die verschiedenen Raumarten zu bestimmen. Sämtliche Fassaden, die nicht aufgeführt sind, müssen ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges} \geq 30$ dB aufweisen. Nach Kapitel 4.4 der DIN 4109-1:2018-01 sind daraus in Abhängigkeit der Raumgröße und der Fläche für die Bauschalldämm-Maße der einzelnen Bauteile der Fassade (z. B. Wand/ Fenster) zu bestimmen.

An den namentlich genannten Fassaden sind Schlaf und Kinderzimmer nach Möglichkeit an die Innenhofseite zu legen. Ist dies nicht möglich, sind hier Schlaf- und Kinderzimmer mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten, die einen genügenden Luftaustausch auch bei geschlossenem Fenster ermöglicht. Dies darf die Schalldämmung der Fassade nicht verschlechtern. Darüber hinaus ist vorzugsweise darauf zu achten, die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schutz der Gebäude bzw. an den lärmabgewandten Seiten vorzusehen. Zur Verbesserung der Wohnqualität an stark verlärmten Standorten gibt es auch darüber hinaus gehend weitere Möglichkeiten zum Schallschutz auch bei teilgeöffnetem Fenster.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall von den festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsituation unterschritten werden können. Diese Festsetzung wird getroffen, um künftig auf Veränderungen reagieren zu können oder im konkreten Realisierungsprozess noch Änderungen hinsichtlich der Lärmschutzmaßnahmen vornehmen zu können, z. B. um mögliche neue bautechnische Entwicklungen berücksichtigen zu können.

Die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen ist regelmäßig nur bei Neubauvorhaben oder bei zukünftigen, wesentlichen baulichen Änderungen (Umbau, Sanierung, Anbau) zu beachten, hingegen nicht für eine bestehende Situation im Plangebiet anzuwenden.

6.8 Solarenergie

Im Hinblick auf die zwischenzeitlich erfolgten Stadtverordneten-Beschlüsse zur Förderung der solaren Energieproduktion vom 21.02.22, im Sinne der Nachhaltigkeit und der dezentralen Stromerzeugung, wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlage, Ersatzweise eine solarthermische Anlage) auf mindestens 30% der Bruttodachfläche der Gebäude zu installieren sind sofern die zusammenhängende Nutzfläche mindestens 20 m² beträgt. Begrünte Dachfläche zählt mit Ausnahme einer Retentionsbegrünung zur Nutzfläche. Durch Photovoltaik wird auf direktem Weg aus elektromagnetischer Strahlung, ausgehend aus dem Sonnenlicht, elektrische Energie erzeugt. Diese verpflichtende dezentrale Stromerzeugung kann als Teilaspekt der Energiewende aufgefasst werden und soll diese mit der Umstellung von einer fossil-nuklearen Energieerzeugung auf klimaverträgliche erneuerbare Energien unterstützen.

6.9 Örtliche Bauvorschrift

6.9.1 Dachgestaltung u. Dachformen

Neben der baulichen Weiterentwicklung des Plangebiets ist die planungsrechtliche Sicherung des denkmalgeschützten Bestands Zielsetzung des Bebauungsplans. Wichtiger Faktor und prägend für die Bebauungsstruktur sind neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung auch die vorhandenen

Dachformen. Im Bereich des Plangebiets befinden sich auf dem historischen Bestand eine Mischung aus Satteldächern mit zwei geneigten Dachflächen und zwei klassisch senkrechten Giebelseiten in unterschiedlichen Formen und Unterarten. Hierzu zählen Mansarddächer, mit jeweils zwei unterschiedlich geneigten Dachflächen und ebenfalls zwei senkrechten Giebelseiten, Walmdächer sowie Mansardflachdächer und Krüppelwalmdächer als weitere gemäß Planeinschrieb planungsrechtlich festgesetzte und zulässige Dachformen als Unterarten des Satteldachs.

Im Plangebiet sind nur Dachformen gemäß Planeintrag zulässig. Flachdächer können auch als flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° ausgebildet werden. Als Unterarten von Satteldächern sind auch Mansard-, Mansardflach-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Bauvorhaben aus der jüngsten Vergangenheit im Plangebiet verfügen über ein Flachdach. Die Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bezieht sich auf die neu zu bebauenden Flächen oder bereits umgesetzte Bauvorhaben der Nachverdichtung im Blockinnbereich. Aus kleinklimatischen Gründen soll im Plangebiet bei den, vom Denkmalschutz nicht direkt betroffenen Bauvorhaben eine weitgehende Dachbegrünung realisiert werden, dies kann mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern in der Regel ohne konstruktiv aufwendige Schubsicherungen für die Ausbildung der Vegetationstragschicht erfolgen, so dass sie optimale Voraussetzungen für eine Dachbegrünung bieten. Gleichwohl sind Flachdächer für die unmittelbare und weitere Umgebung des Plangebiets nicht untypisch.

Dieser Mix an zulässigen unterschiedlichen Dachformen dient neben der Sicherung der prägenden vielfältigen und trotzdem homogenen Dachlandschaft im Bestand auch der Option, Neubauten gemäß aktueller Ansprüche an Nachhaltigkeit, Flächenoptimierung und Flexibilität in diesen Bestand einbinden zu können, sofern der Schutz der denkmalwerten Umgebung hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

6.9.2 Gestaltung Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen

Zufahrten und Stellplätze mit Ausnahme der Zufahrtsrampen für Garagengeschosse und der Stellplätze in Gebäuden sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster mit Fugen > 3 cm, und Versickerungsanteil ca. 30%, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen. Die nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als offene Vegetationsflächen mit bodenbedeckenden Pflanzen, mindestens jedoch durch Ansaat von Rasen zu begrünen. Steinschüttungen und abgedichtete Schotterbeete sowie die Verwendung von Kunstrasen anstelle von Ansaat- und Pflanzflächen sind untersagt.

Die Festsetzung zur Gestaltung nicht überbauter Flächen dienen der Minimierung des Anteils vollversiegelter Freiflächen und einer gestalterischen und naturnahen Aufwertung dieser Flächen, gleichzeitig wird damit ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet. Um die Aufheizung der nicht überbauten Flächen zu mindern, sind für alle Flächenbeläge im Außenraum helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden. Eine Bedeckung durch Steine (Kiesel, Pflastersteine, Schotter etc.) ist nicht zulässig. Dies dient insbesondere auch der Vermeidung von Überwärmung durch vegetationslose oder vegetationsarme Flächen.

Die getroffenen Maßnahmen, Reduzierung der Oberflächenversiegelung und die beschriebene Überwärmungsminderung beeinflussen insbesondere im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur Begrünung (Baumpflanzungen, Dachbegrünung) das Stadtklima positiv und leisten somit einen Beitrag zur Minderung der Überwärmung im Plangebiet. Thermischen und lufthygienischen Defiziten sowie Hitzestress als kumulierte Problemlagen im Plangebiet wird durch diese Festsetzungen entgegengewirkt.

6.9.3 Werbeanlagen

Um ein städtebaulich angemessene Gestaltung von Werbeanlagen zu sichern und um Störungen angrenzender Nutzungen zu verhindern, werden Regelungen zur Anordnung und zur maximalen Größe von Werbeanlagen im Bereich des Plangebiets getroffen hinsichtlich der Zulässigkeit nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 1,00 m². Darüber hinaus sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen nicht zulässig. Um eine möglichst homogene Gestaltung sicherzustellen, sind die Werbeanlagen eines Gebäudes in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen. Es müssen bei der Beleuchtung von Werbeanlagen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen), Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißem Licht. Vorgenanntes gilt sinngemäß für Beleuchtung auf Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen. Diese Festsetzung wird getroffen, um Insekten durch die Beleuchtung der Werbeanlagen und der Gebäude- und Grundstücksbereiche nicht zu beeinträchtigen. Besonders für Insekten entsteht durch Lichtquellen mit starker Strahlung im blauen und ultravioletten Spektralbereich ein erhöhter Anlockeffekt. Die getroffene Festsetzung dient daher der Minderung der Auswirkungen des Vorhabens auf Insekten.

6.10 Kennzeichnung und Hinweise

Im Bebauungsplan sind verschiedene Hinweise aufgenommen, die dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit dienen und der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümer:innen und Bauherr:innen im Plangebiet Rechnung tragen.

Neben eher allgemeinen Hinweisen (wie z.B. Denkmalschutz, Bodenfunde, Umgang mit Mutterboden, Baum- und Artenschutz und Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen) gehören hierzu auch die plangebietsspezifischen Hinweise zu möglichen Bodenverunreinigungen oder Kampfmittelvorkommen sowie Anforderungen an Baumpflanzungen.

Zur Ermöglichung einer Flexibilität bei der späteren Umsetzung und zur Bestandssicherung wird auf der Ebene der Bauleitplanung eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt mit der Zielsetzung, die behutsame Nachverdichtung auf bereits versiegelten / überbauten Flächen planungsrechtlich zu steuern. Sollten dennoch Flächen durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, welche nicht im Bestand bereits versiegelt oder überformt sind, hierzu zählt zum Beispiel die Baulückenschließung und vergleichbares im Blockinnenbereich, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG im Dialog mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten und/oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zu informieren.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Bereich des Bombenabwurfgebiets des Zweiten Weltkriegs kann vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden, sind erfahrungsgemäß keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Die Kampfmittelräumarbeiten sind nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sind (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen

Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten ist die Freigabedokumentation und die entsprechenden Pläne an das RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu übersenden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/ Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Wilhelmshöher Allee als Bestandteil des Plangebiets ist Bestandteil der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe Bergpark. Die Welterbestätte „Bergpark Wilhelmshöhe“ mitsamt seiner umgebenden Kern- und Pufferzone ist von der Planung und Errichtung raumprägender Anlagen freizuhalten, schützenswerte Sichtbeziehungen in ihrem Umfeld sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. UNESCO-Welterbestätten unterliegen als besonders schützenswertes Erbe der Menschheit völkerrechtlich bindenden Verpflichtungen. Mit der Auszeichnung „UNESCO-Welterbestätte“ geht die Verpflichtung einher, diese in Bestand und Bedeutung zu schützen, sie an die Öffentlichkeit zu vermitteln und die Weitergabe an künftige Generationen zu sichern. Die Welterbestätten tragen wesentlich zur Identität der Planungsregion Nordhessen bei, die nicht nur für die Bevölkerung, sondern auch für Unternehmen und andere gesellschaftliche Akteure einen bedeutenden Stellenwert besitzen.

7 Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung – insbesondere auch in der Stadtentwicklung – zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

7.1 Umweltschutz

Zur Ermittlung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes ist generell gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern handelt (die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 34.615 m², hiervon ist ein großer Flächenanteil als öffentliche Verkehrsfläche sowie private Grünfläche festgesetzt, die nicht in die Grundfläche eingerechnet werden, somit wird die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreiten), wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden, was im vorliegenden Verfahren der Fall ist.

Zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange wird jedoch im Folgenden der Umweltzustand gemäß Bestandsausprägung zusammenfassend beschrieben und mit einer Bewertung belegt. Weiterhin werden schutzgutbezogen die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter erläutert. Die entsprechende Darstellung erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit sowie aufgrund der Tatsache, dass es sich im vorliegenden Fall um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, in stichpunktartiger Form.

7.1.1 Schutzgut Boden

Bestand

- im Blockrandbereich und zum Teil im zentralen Blockinneren bereits komplett überbaut und versiegelt,
- kein besonderer Schutzbedarf gegeben,
- höchstwahrscheinlich keine Ausbildung von seltenen, kulturhistorisch bedeutsamen oder besonders exponierten Böden,
- allgemeine Bedeutung.

Auswirkungen

- die planungsrechtliche Sicherung berücksichtigt den Bestand und eine behutsame

Nachverdichtung in Form einer Baulückenschließung/baulichen Weiterentwicklung auf bereits versiegelten oder überbauten Flächen,

- keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund bereits großflächig vorhandener Vorversiegelung und mit dem Bebauungsplan festgesetzter größerer zusammenhängender nicht überbaubarer bzw. von Bebauung freizuhaltenen Flächen sowie Sicherung der vorhandenen Grünfläche,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.2 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

Bestand

- innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer ausgebildet,
- der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil von Quellenschutzgebieten oder Vergleichbarem,
- Oberflächenabfluss im Bestand durch vorhandene Überbauung/Versiegelung, geringe Versickerungsrate im Randbereich und zentralen Blockinnenbereich,
- kein besonderer Schutzbedarf gegeben,
- allgemeine Bedeutung.

Auswirkungen

- keine negativen Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung im Sinne eines erheblichen Eingriffs, da bereits Versiegelung und Überbauung gegeben,
- voraussichtlich Verbesserung aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu versickerungsfähigen Befestigungen im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten sowie der gewählten Dachbegrünung und Erhaltungsfestsetzung von vorhandenen Grünflächen,
- mit Begrünung von Dachflächen entsteht ein neuer Flächen- und Lebensraumtyp, der hinsichtlich der Schutzgüter Boden und auch Wasser Teilfunktionen natürlicher Bodenflächen übernehmen kann,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

- Stadtklima mit lokal wirksamer Lufterwärmung durch vorhandene und angrenzende Bau- bzw. Verkehrsflächen,
- großflächig vorhandene Grünflächen/ Grünzug im Blockinneren,
- geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierung,
- stark überwärmter Bereich mit mittleren bis hohen bioklimatisch-lufthygienischen Belastungen,
- allgemeine Bedeutung.

Auswirkungen

- durch Festsetzung einer Vielzahl an Bäumen zum Erhalt und der Flächenfestsetzung zur Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie durch Vorgaben zum Anteil an Dachbegrünung erfolgt eine klimatisch wirksame

Linderung von bioklimatischen Belastungssituationen im geringen Umfang,

- mit den Festsetzungen zur Bauweise und grünordnerischen Festsetzungen wird sich der Anteil an klimatisch positiv wirksamen Flächen und Elementen leicht verbessern,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes aufgrund des vorhandenen Grades der Überbauung im Bestand und der Konzentration der überbaubaren Flächen auf bereits überformte Bereiche.

7.1.4 Schutzgut Mensch

Bestand

- gemischte Nutzungsstruktur soll erhalten und für untergenutzte Grundstücke bzw. Gebäude im Blockinneren soll gebietsverträgliche Entwicklung ermöglicht werden,
- es werden die Voraussetzung geschaffen für innenstadtnahen Wohnungsbau,
- akustische Vorbelastungen durch Verkehrsgläusche der angrenzenden Straßen,
- geringe Bedeutung.

Auswirkungen

- Festsetzung von Gebäudefronten mit Lärmschutz mit Vorgaben für passiven Schallschutz zur qualitativen Steigerung der Wohnfunktion,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

- Bauflächen mit anthropogener Überprägung,
- vorhandene Vegetations-, Gehölz- oder Grünstrukturen,
- eventuell Brut-/Nistvorkommen gängiger, seltener oder gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten,
- Planbereich nicht Bestandteil von Schutzgebieten,
- mittlere Bedeutung.

Auswirkungen

- kein durch die Planaufstellung bedingter Verlust von Lebensräumen von Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, von seltenen Vogelarten oder von sonstigen gefährdeten Arten sowie Verlust von Grünräumen anzunehmen da die überbaubaren Flächen sich auf bereits überformte Bereiche konzentriert,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.6 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Bestand

- städtisch geprägtes Landschaftsbild,
- durch die Festsetzungen wird zukünftig eine Gestaltung des Freiraums und der Bebauung ermöglicht, die einer innerstädtischen Stadtbildgestaltung gerecht wird.

Auswirkungen

- Nachverdichtung auf Grundlage einer städtebaulichen Konzeptstudie zur geordneten Entwicklung,
- planungsrechtliche Sicherung des schutzwürdigen Denkmalbestands,
- Auflösung bzw. Überwindung von wenig attraktiven Situationen (Stadtreparatur im Blockinnenbereich durch u.a. planungsrechtliche Steuerung der Nebenanlagen, Begrenzung der baulichen Weiterentwicklung auf die von Süden zu erschließende Blockmitte in Fortführung bereits vorhandener baulicher Strukturen),
- Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung durch Festsetzungen von Gebäudehöhen mit Orientierung an vorhandenen Gebäudehöhen sowie Regelungen zu nicht überbaubaren Flächen,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

- Vorhandensein von denkmalgeschützten Gebäuden und einer denkmalgeschützte Gesamtanlage.

Auswirkungen

- keine Beeinträchtigung von denkmalgeschützten Gebäuden,
- die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen denkmalschutzrechtliche Vorgaben,
- planungsrechtliche und nachrichtliche Kennzeichnung der Denkmäler über die Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler) und denkmalgeschützte Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Auswirkungen

- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

7.1.8 Wechselwirkungen

Bestand

- keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

Auswirkungen

- keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

7.2 Eingriffsregelung

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich u. U. zu erwartender Eingriffe nicht erforderlich.

Für das Stadtgebiet Kassels existiert eine Baumschutzsatzung⁴. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Planbereich, so dass diese Satzung hier Anwendung findet.

Der prägende Gehölzbestand im Blockinnenbereich wurde im Rahmen der Bauleitplanung fast

⁴ Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) vom 11. Dezember 2017

vollständig planungsrechtlich geschützt. Eine Entnahme geschützter Bäume ist nur nach Genehmigung gemäß § 6 Baumschutzsatzung zulässig und ist mit dem Bauantrag für das jeweilige Bauvorhaben beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel zu beantragen. Für jeden geschützten Baum ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und gemäß den Bestimmungen der Baumschutzsatzung Ersatz zu schaffen. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren sind artenschutzrechtliche Belange stets zu berücksichtigen. Die Hinweise des Bebauungsplans in Ziffer 1 zu den Bäumen und in Ziffer 3 zum Baum- und Artenschutz sind zu beachten.

7.3 Soziale Auswirkungen

Die städtebauliche Neustrukturierung des Blockinnenbereich und die planungsrechtliche Sicherung des Bestands sorgt dafür, den überregional bekannten Stadtteil Vorderer Westen zu sichern und zu stärken und durch die geplanten Nachverdichtungsmaßnahmen in seiner Funktion weiterzuentwickeln. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Deckung von vorhandenem Wohnraumbedarf in einem für Wohnen stark nachgefragten und gut erschlossenen Stadtbereich. Die soziale Aufwertung des Quartiers trägt zur Vermeidung vorhandener Missstände aufgrund der in Teilen nicht mehr zeitgemäßen Bau- und Nutzungsstruktur im Blockinnenbereich des Plangebietes bei. Mit der Umsetzung der Planung können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gewährleistet werden. Die in dem Baublock bestehenden und künftigen bzw. geplanten Nutzungen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Für untergenutzte Grundstücke bzw. Gebäude wird eine gebietsverträgliche Entwicklung ermöglicht. Eine Erhöhung der Verkehre und der verkehrsbedingten Emissionen ist mit diesem Vorhaben nicht bzw. nicht in erheblichem Maß zu erwarten, da bereits eine hohe Nutzungsdichte im Plangebiet und im Stadtteil zu verzeichnen ist. Negative Auswirkungen auf die Bewohnerschaft sind dementsprechend nicht gegeben.

7.4 Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zukünftig eine Gestaltung von Bebauung und Freiraum ermöglicht, die einer innerstädtischen Stadtbildgestaltung gerecht wird. Zudem orientiert sich die geplante Baulückenschließung in ihrer Struktur, Nutzung, baulichen Dichte und Bauhöhe an den umgebenden Bebauungsstrukturen der vorhandenen Blockrandbebauung. Das Plangebiet kann verträglich und seiner Lage entsprechend gesichert und weiterentwickelt werden. Überdies hinaus trägt die Aufstellung des Bebauungsplans dazu bei, den in seine Aussagekraft nicht mehr zeitgemäßen aber aktuell noch rechtsgültigen Bebauungsplan im Plangebiet unwirksam zu machen und den vorhandenen Bestand planungsrechtlich abzubilden.

7.5 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen

Neben der städtebaulichen Neuordnung des Blockinnenbereichs trägt die Aufstellung des Bebauungsplans auch für die planungsrechtliche Sicherung des Bestands bei. Die bauliche Aufwertung und Sicherung als Grundlage der stadtplanerischen und sozialen Auswirkungen hat positive Auswirkungen im Sinne einer allgemeinen Wertschöpfung.

7.6 Ökologische Auswirkungen

Das Plangebiet ist derzeit im Blockrandbereich und im zentralen Blockinnenbereich zu ca. 90 % versiegelt und weist nur einen sehr geringen Anteil an Grünflächen oder offenen Böden auf. Durch die grünordnerischen Festsetzungen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie mit der Steuerung der überbaubaren Flächen im Blockinneren kommt es nur zu einer sehr geringen Erhöhung der überbauten und versiegelten Flächen. Aufgrund von Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung auf Grundstücksfreiflächen sowie zur Regenwasserrückhaltung durch Dachbegrünung im Vergleich zum Bestand ergeben sich voraussichtlich positive Effekte:

Mit der Begrünung von Dachflächen entsteht ein neuer Flächen- und Lebensraumtyp, der hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser Teilfunktionen natürlicher Bodenflächen übernehmen kann und zudem Insekten als auch Vogelarten als Nahrungsgrundlage oder (Teil-) Lebensraum dienen kann. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher aus der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Der Anteil der versiegelten Flächen wird sich gegenüber dem heutigen Zustand nur minimal erhöhen, während der Anteil an Vegetationsflächen im Geltungsbereich durch die Festsetzungen höchstwahrscheinlich zunehmen oder zumindest gleich bleiben wird, u. a. durch begrünte Dachflächen (s. o.). Damit ist festzustellen, dass die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die ökologische Situation und den Arten- sowie Biotopschutz hat.

7.7 Gesamtabwägung

Nachhaltiges Planungsziel ist es, den Eingriff in den Boden und die Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dieses Planungsziel wurde bereits in den 1990er Jahren von der Bundesregierung aufgegriffen und mit dem „30-Hektar-Ziel“ als Nachhaltigkeitsstrategie beschrieben. Dieses Ziel zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wurde im Zuge der Forderungen nach einer Reduktion des Ressourcenverbrauchs in den 1990er Jahren geprägt. Es basiert auf dem Ziel, den damaligen Ressourcenverbrauch auf ein Viertel des damaligen Umfangs zu reduzieren. In Bezug auf die Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) entsprach das – bei der damaligen Neuinanspruchnahme von 120 Hektar pro Tag (1993-96) – etwa 30 Hektar.

Für die mit dem Bebauungsplan vorbereitete behutsame bauliche Weiterentwicklung des Baublocks werden die Grundflächen bereits versiegelter Flächen umgenutzt und wenige bis gar keine bislang un bebauten oder nicht erschlossenen Flächen neu in Anspruch genommen. Der Eingriff in den Boden wird somit auf ein Mindestmaß begrenzt bzw. ist zu vernachlässigen. Daraus resultierend wird mit dem Schutzgut Boden äußerst sparsam umgegangen. Bei der Planung handelt es sich um eine planungsrechtliche Sicherung eines gründerzeitlichen Baublocks im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Kassel. Die im Plangebiet vorhandene Nutzungsmischung, aus Wohnen und wohnergänzenden bleibt erhalten.

Die Planung berücksichtigt den Ansatz, bestehende infrastrukturelle Einrichtungen zu nutzen und somit keine weiteren CO₂ Inanspruchnahme mehr zu fördern. Die bereits vorhandene Infrastruktur (Straßen, Versorgungstrassen, ÖPNV-Haltestellen) wird in vollem Umfang genutzt und somit effizienter gemacht. Es entstehen keine ressourcenschädlichen bzw. -verbrauchenden Erschließungsmaßnahmen. Neben der CO₂ Einsparung durch die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen spielt auch die Finanzierung und Unterhaltung eben dieser eine wichtige Rolle bei der Nachverdichtung. Als wichtiger Faktor der ökonomischen Beanspruchung von Infrastruktureinrichtungen sollten auch steigende Infrastrukturfolgekosten genannt werden - ausgelöst durch abnehmende Siedlungsdichte insbesondere durch Ausweitung von Siedlungsflächen bei gleichzeitigem Bevölkerungsrückgang. Insofern leistet die Nutzung des bereits durch Infrastrukturanlagen erschlossenen Plangebietes und auch die

damit verbundene Nutzungsintensivierung einen Beitrag zur Begrenzung von Infrastrukturfolgekosten.

Die eingangs formulierten und verfolgten bauleitplanerischen Zielsetzungen in Kapitel 1. „Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung“ werden mit der Planung erfüllt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet. Die Eingliederung der planungsrechtlich festgesetzten Baukörper in den Bestand ist ebenso gesichert wie der Erhalt von raumprägenden Fluchtlinien und Sichtachsen, u. a. über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Stadträumlich ist die Planung ein wichtiger Beitrag zur baukulturellen Entwicklung des Kasseler Vorderen Westens.

Im Zuge der Planungen und der planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Bebauung und Vegetation ergeben sich keine negativen Umweltauswirkungen und es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind ebenfalls nicht erkennbar.

Insgesamt wird mit der Planung den Vorgaben des Baugesetzbuchs im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen insbesondere bzgl. Klimaschutz und Klimaanpassung sowie durch eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes und Bewahrung vorhandener denkmalwerter Anlagen.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen bereits umfänglich erschlossenen und bebauten Siedlungsbereich. Mit dem Bebauungsplan wird die Einfügung der neuen Wohn- und wohnergänzenden Nutzungen in die vorhandene städtebauliche Siedlungsstruktur vorbereitet.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den sozialen sowie umweltschützenden Anforderungen vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Siedlungsbereiche sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

8 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet hat aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb des Stadtgebiets Kassels gute Erschließungsvoraussetzungen. Wichtige technische Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung befinden sich in den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen und sind bereits aufgrund der bestehenden Nutzung, auch in Bezug auf den Blockinnenbereich gegeben.

Die verkehrliche Anbindung an den (über-)örtlichen Verkehr, die sogenannte Außenerschließung, erfolgt über die Herkulesstraße, Berlepschstraße und Huttenstraße mit der Anbindung an die Wilhelmshöher Allee, welche in östlicher Verlängerung in einem wichtigen Knotenpunkt im Innenstadtbereich für die Stadt Kassel mündet. Die Erschließung des Blockinneren ist im Bestand schon vorhanden und über privat-rechtliche Einigung gesichert. Weitere Erschließungsmaßnahmen für den Blockinnenbereich müssen ebenfalls privat-rechtlich z.B. in Form von Baulasten oder Überfahrtsrechten geregelt werden. Der Bebauungsplan bereitet die privat-rechtliche Einigung nur vor. Die Erschließung muss im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

Das Gebiet ist zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar bzw. sind wichtige Einrichtungen und Angebote im Nahbereich mit umweltverträglichen Verkehrsmitteln (nicht motorisierte Verkehrsträger wie

Fußgänger und Fahrradfahrer bzw. öffentliche Verkehrsmittel) gut erreichbar, neben der Innenstadt z. B. der Fernbahnhof oder die Friedrich-Ebert-Straße. Der Standort ermöglicht eine Bewältigung der alltäglichen Wege ohne motorisierten Verkehr und somit ohne auf ein (eigenes) Auto angewiesen zu sein.

9 Kosten

Für die Stadt Kassel entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine investiven Kosten.

10 Bodenordnung

Das Erfordernis für eine Grundstücksneuordnung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht ausgelöst und ist gemäß der §§ 45 bis 84 Baugesetzbuch nicht vorgesehen.

Im Blockinnenbereich könnten im Hinblick auf eine mögliche Gebäude- und Erschließungskonzeption aufgrund der heterogenen Eigentumsstruktur für eine ordnungsgemäße Bebauung und Erschließung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus öffentlich-rechtliche Sicherungen erforderlich sein.

Aufgestellt:

Stadt Kassel,
Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Bearbeitet:

ebene 4
architektur und städtebau

gez.

Büscher

Kassel, den

gez.

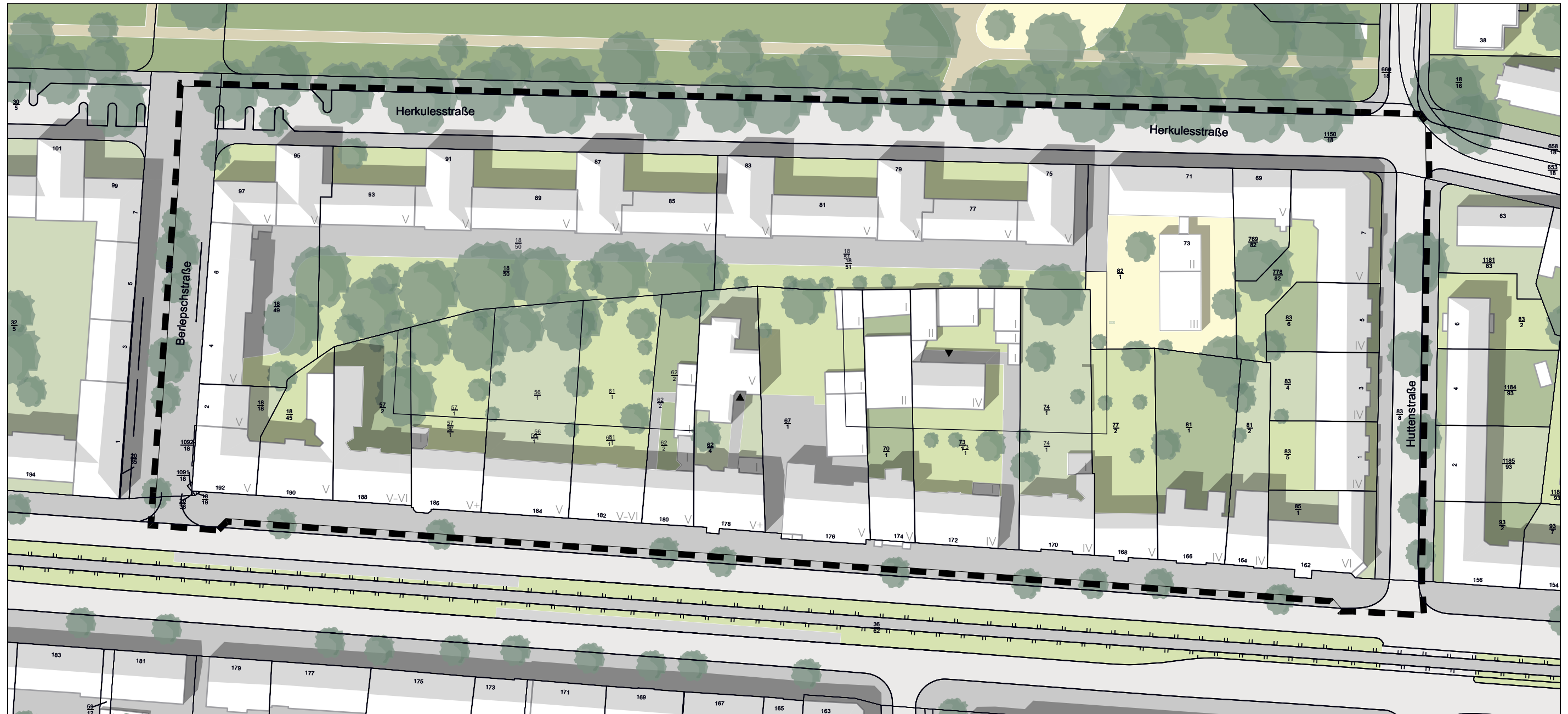
Linker

Kassel, den

11 Anhang

- Lagepläne zu den unterschiedlichen Varianten der städtebaulichen Konzeptstudie, Verfasser: ebene 4 architektur und städtebau, Stand: 13. März 2023
- Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. II/24C, Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“, Verfasser: Umwelt- und Gartenamt, Abteilung Umweltschutz der Stadt Kassel, Stand: 16. März 2023

Bestandssituation



⊕ M 1:1000

--- Entwurfsgebiet

□ Bestandsgebäude

IV Geschossigkeit

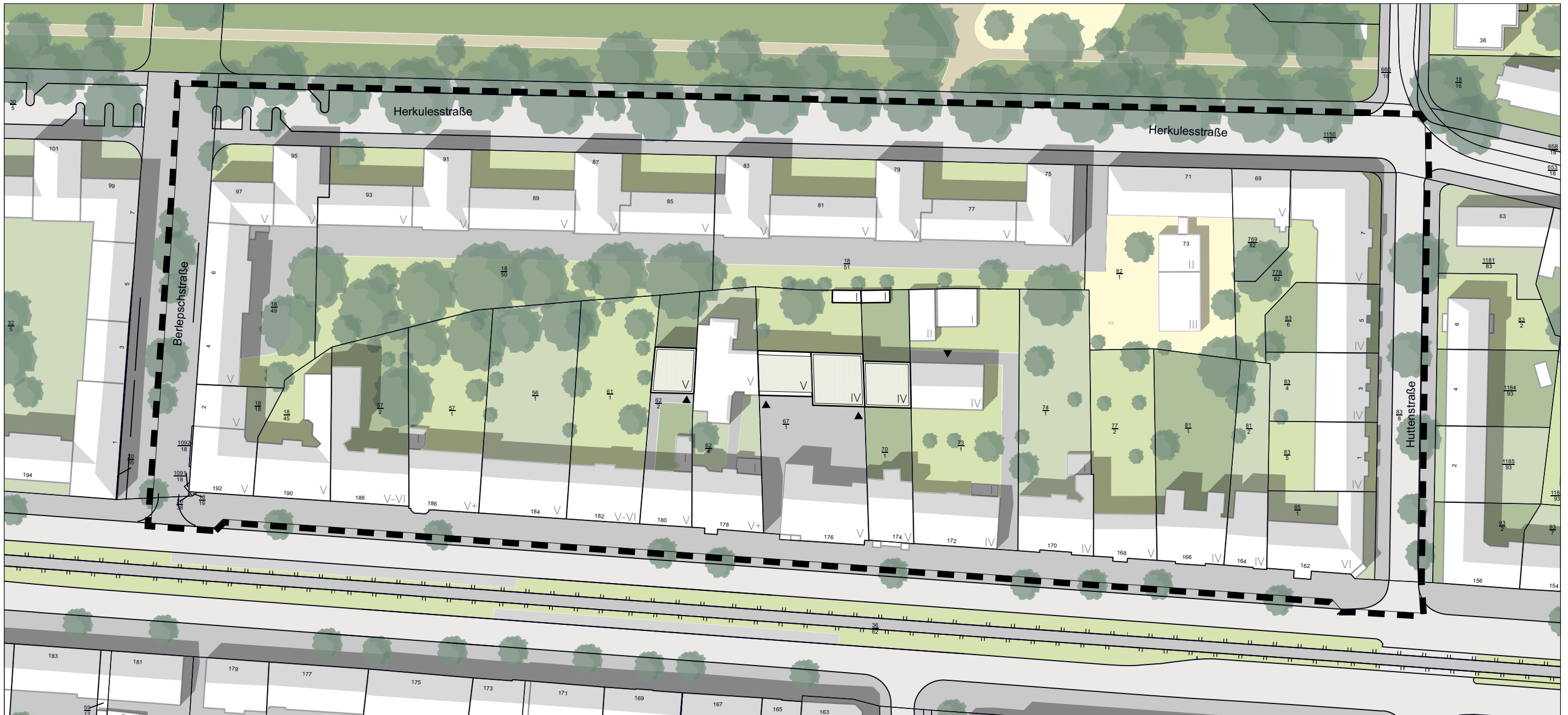
▲ Erschliessung

**Städtebauliches
Entwurfskonzept
„Herkulesstraße,
Wilhelmshöher Allee“
- Bestand -**

Maßstab: 1:1000	13. März 2023
-----------------	---------------

ehona⁴
architektur und städtebau

Variante 01: Behutsame Bestandserweiterung und Baulückenschließung



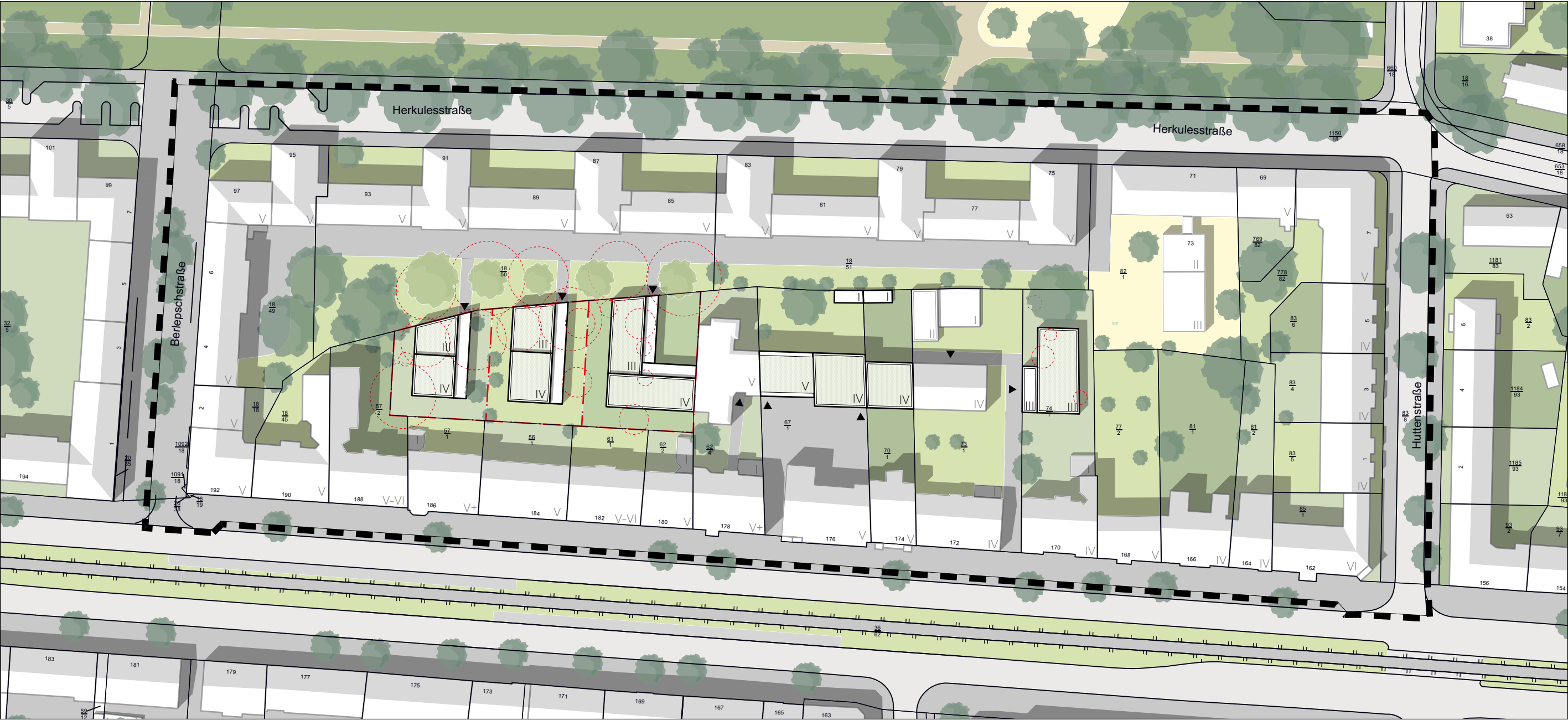
-  M 1:1000
-  Entwurfsgebiet
-  Baumfällung
-  Geschossigkeit
-  Erschliessung
-  Bestandsgebäude
-  Neubau
-  Dachbegrünung

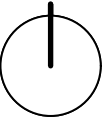





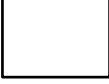
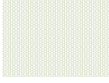


**Städtebauliches
Entwurfskonzept
„Herkulesstraße,
Wilhelmshöher Allee“
- Variante 01 -**

Maßstab: 1:1000	13. März 2023
-----------------	---------------

ehona⁴
architektur und städtebau

Variante 02: Baulückenschließung mit ergänzender Neubebauung



-  M 1:1000
-  Entwurfsgebiet
-  Neue Flurstücksgrenze
-  Baumfällung
-  Baumpflanzung
-  Bestandsgebäude
-  Neubau
-  Dachbegrünung
-  Geschossigkeit
-  Erschliessung

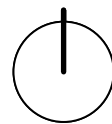




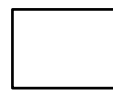

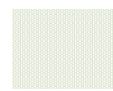

**Städtebauliches
Entwurfskonzept
„Herkulesstraße,
Wilhelmshöher Allee“
- Variante 02 -**

Maßstab: 1:1000 13. März 2023

ehona⁴
architektur und städtebau

Variante 03: Umstrukturierung des Innenhofs durch Wohnzeilen



-  M 1:1000
-  Entwurfsgebiet
-  Neue Flurstücksgrenze
-  Baumfällung
-  Bestandsgebäude
-  Neubau
-  Geschossigkeit
-  Dachbegrünung
-  Erschliessung

**Städtebauliches
Entwurfskonzept
„Herkulesstraße,
Wilhelmshöher Allee“
- Variante 03 -**

Maßstab: 1:1000 13. März 2023

ehona⁴
architektur und städtebau

**Gutachterliche Stellungnahme zum
Bebauungsplan II/24C, „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“,
Verfasser: Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt, Abteilung Um-
weltschutz,
Datum: 16. März 2023**

Aufgabenstellung

Die Blockbebauung zwischen den Straßen Herkulesstraße, Huttenstraße, Berlepschstraße und Wilhelmshöher Allee soll überplant und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Innenbereich behutsam zu verdichten. Die Gebietseinstufung soll bei allgemeines Wohngebiet (WA) bleiben.

Das B-Plangebiet ist durch den Straßenverkehr der von West nach Ost verlaufenden Wilhelmshöher Allee und der hier verlaufenden Straßenbahn belastet.

Es sollen Aussagen nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, über die Belastung durch Verkehrslärm und die sich daraus ergebenden Festsetzungen im Bebauungsplan nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, erfolgen.

Geräuschemissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr

In der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, werden Orientierungswerte genannt, die durch die Geräuschemissionen des öffentlichen Verkehrs angestrebt werden sollen. Sie betragen für ein allgemeines Wohngebiet:

Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 55 dB(A)
Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr): 45 dB(A).

Gerade in städtischen Gebieten lassen sich diese Orientierungswerte oft nicht einhalten. Dann sollen aktive und/oder passive Maßnahmen erarbeitet und in dem Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Ausgewertet wurde die 24h-Zählung der Zählstelle 068, Germaniastraße, Wittrockstraße, Wilhelmshöher Allee, vom Donnerstag den 16. Mai 2019. Für die Belegung der Straßenbahn wurde der aktuelle Fahrplan ausgewertet, wobei die Linie 7 mitberücksichtigt wurde. Die bei der Zählung als Lkw erfassten Straßenbahnen wurden abgezogen:

Wilhelmshöher Allee:	6:00 Uhr bis 22:00 Uhr:	20.906 Kfz
	22:00 Uhr bis 6:00 Uhr:	1.199 Kfz
Straßenbahnen:	6:00 Uhr bis 22:00 Uhr:	297 Züge
	22:00 Uhr bis 6:00 Uhr:	41 Züge.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Außer Fußgängerampeln, die nicht berücksichtigt werden, sind keine Ampelanlagen vorhanden. Als Fahrbahnbelag wurde AC 11 angesetzt. Die Straßenbahn fährt bis auf kurze Strecken bei den Fußgängerüberwegen auf einem Rasengleis.

Die Berlepschstraße ist eine Spielstraße. Für die Huttenstraße und Herkulesstraße lagen keine Daten vor. Diese Straßen sind schwach befahren und wurden nicht berücksichtigt.

Die Berechnungen erfolgten nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS 19 (Kfz), sowie nach Schall 03 (Straßenbahn).

Anhand der flächendeckenden Berechnungen Anlage 1 (Tag), Anlage 2 (Nacht) ist zu erkennen, dass an der Fassade, die der Wilhelmshöher Allee zugewandt ist, die gleichen Pegel herrschen. Für die Berlepschstraße und die Huttenstraße nimmt der Pegel nach Norden hin ab. Die Orientierungswerte werden an der Wilhelmshöher Allee sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit wesentlich um mehr als 10 dB(A) überschritten. Überschreitungen sind auch noch bis weit in die Seitenstraßen vorhanden. Die als Gesundheitsschädlich angesehen Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nachtzeit werden jedoch nicht erreicht.

Die beiden Hofeinfahrten von der Wilhelmshöher Allee aus sind deutlich sichtbar, führen aber im Innenhof zu keinen Überschreitungen. Der Innenhof abseits dieser Hofeinfahrten ist als außergewöhnlich ruhig zu beschreiben.

Die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm sind in Anlage 3 ersichtlich.

In Anhang 4 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 dargestellt. Die Schwankungen über die einzelnen Stockwerke können vernachlässigt werden.

Es ergeben sich folgende maßgebliche Außenlärmpegel L_a :

Fassade Wilhelmshöher Allee:	73 dB(A)
Ostfassade Wilhelmshöher Allee 162:	67 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 1:	65 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 3:	62 dB(A)
Westfassade Wilhelmshöher Allee 192:	68 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 2:	65 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 4:	62 dB(A).

Aus diesen Außenlärmpegeln müssen nach Gleichung 6 der DIN 4109-1 das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für verschiedene Raumarten berechnet werden. Nach Kapitel 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 wird daraus in Abhängigkeit der Raumgröße und der Fläche der einzelnen Bauteile der Fassade (z.B. Wand/Fenster) die Bauschalldämm-Maße der einzelnen Bauteile bestimmt.

Vorschlag der textlichen Festsetzung

- „Das Plangebiet ist vor allem an den Fassaden an der Wilhelmshöher Allee und an den angrenzenden Fassaden an der Berlepschstraße und Huttenstraße stark durch Verkehrslärm belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für allgemeines Wohngebiet können nur im in den nördlichen Bereichen der Berlepsch- und Huttenstraße sowie an der Herkulesstraße und im gesamten Innenhof eingehalten werden.
- Aktive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Für den Neubau oder einer grundlegenden Sanierung

bestehender Gebäude ist passiver Schallschutz nach der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Folgende maßgeblichen Außenlärmpegel sind zu beachten:

Fassade Wilhelmshöher Allee:	73 dB(A)
Ostfassade Wilhelmshöher Allee 162:	67 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 1:	65 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 3:	62 dB(A)
Westfassade Wilhelmshöher Allee 192:	68 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 2:	65 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 4:	62 dB(A).

- *Das für eine Fassade notwendige gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 für die verschiedenen Raumarten zu bestimmen. Sämtliche Fassaden, die nicht aufgeführt sind, müssen ein bewertetes Bauschall-Maß von mindestens $R'_{w,ges} \geq 30$ dB aufweisen.*
- *Nach Kapitel 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 sind daraus in Abhängigkeit der Raumgröße und der Fläche für die Bauschalldämm-Maße der einzelnen Bauteile der Fassade (z.B. Wand/Fenster) zu bestimmen.*
- *An den namentlich genannten Fassaden sind Schlaf- und Kinderzimmer nach Möglichkeit an die Innenhofseite zu legen. Ist dies nicht möglich, sind hier Schlaf- und Kinderzimmer mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten, die einen genügenden Luftaustausch auch bei geschlossenem Fenster ermöglicht. Diese darf die Schalldämmung der Fassade nicht verschlechtert.“*

16. März 2023
Im Auftrag

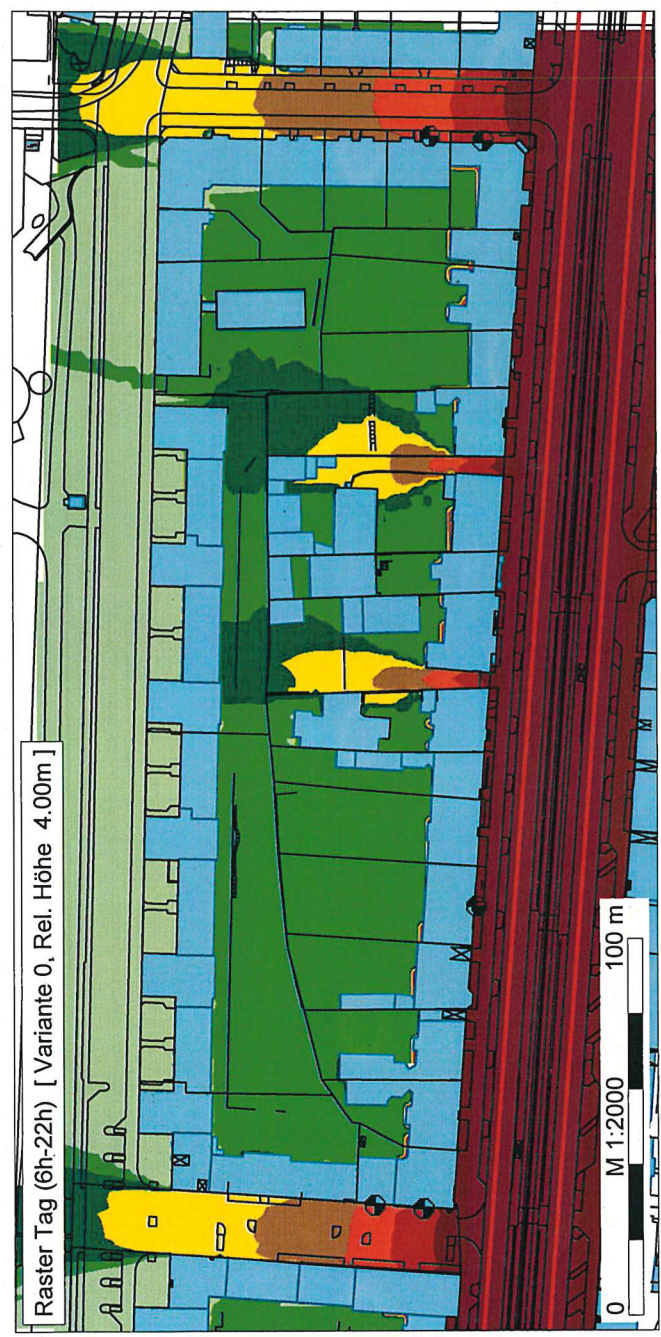
Kämpfer

4 Seiten Anlagen

Anlage 1

Belastung durch Kfz- und Straßenbahnverkehr auf das B-Plangebiet VII/24C, Tagzeit 06.00 Uhr bis 22:00 Uhr

Orientierungswert nach
DIN 18005,
Schallschutz im
Städtebau 55 dB(A)
Ab Übergang orange zu
braun.



Legende

- Symbol
- ~ Hilfslinie
- Höhenpunkt
- ⊕ Immissionspunkt
- ▭ Nutzungsgebiet
- ▭ Gebäude
- Straße /RLS-19
- Straßenbahn/Schall03

Tag (6h-22h)
Pegel
dB(A)

<math>< 35</math>
$> 35-40$
$> 40-45$
$> 45-50$
$> 50-55$
$> 55-60$
$> 60-65$
$> 65-70$
$> 70-75$
$> 75-80$
> 80

Anlage 2

Belastung durch Kfz- und Straßenbahnverkehr auf das B-Plangebiet VII/24C, Nachtzeit 22.00 Uhr bis 6:00 Uhr

Orientierungswert nach
DIN 18005,
Schallschutz im
Städtebau 45 dB(A)
Ab Übergang gelb zu
grün.



Legende

- Symbol
- ~ Hilfslinie
- Höhenpunkt
- ⊕ Immissionspunkt
- ▭ Nutzungsgebiet
- ▭ Gebäude
- ~ Straße /RLS-19
- ~ Straßenbahn/Schall103

Nacht (22h-6h)

Pegel
dB(A)



Anlage 3

Firma:		
Bearbeiter:		
Projekt:		

Kurze Liste		Punktberechnung			
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005			
Variante 0		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW	L _{r,A}	IRW	L _{r,A}
		/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt141	Huttenstraße 3 1 EG S/O	55.0	52.8	45.0	44.2
IPkt142	Huttenstraße 3 1 OG1S/O	55.0	53.7	45.0	45.2
IPkt143	Huttenstraße 3 1 OG2S/O	55.0	54.7	45.0	46.1
IPkt144	Huttenstraße 3 1 OG3S/O	55.0	55.5	45.0	47.0
IPkt145	Huttenstraße 5 1 EG S/O	55.0	50.4	45.0	41.8
IPkt146	Huttenstraße 5 1 OG1S/O	55.0	51.3	45.0	42.7
IPkt147	Huttenstraße 5 1 OG2S/O	55.0	52.0	45.0	43.4
IPkt148	Huttenstraße 5 1 OG3S/O	55.0	52.7	45.0	44.2
IPkt149	Berlepschstraße 4 und 6 1 EG	55.0	50.7	45.0	41.9
IPkt150	Berlepschstraße 4 und 6 1 OG	55.0	52.5	45.0	43.8
IPkt151	Berlepschstraße 4 und 6 1 OG	55.0	54.1	45.0	45.4
IPkt152	Berlepschstraße 4 und 6 1 OG	55.0	55.2	45.0	46.5
IPkt153	Berlepschstraße 4 und 6 2 EG	55.0	49.0	45.0	40.2
IPkt154	Berlepschstraße 4 und 6 2 OG	55.0	50.6	45.0	41.9
IPkt155	Berlepschstraße 4 und 6 2 OG	55.0	52.0	45.0	43.3
IPkt156	Berlepschstraße 4 und 6 2 OG	55.0	53.1	45.0	44.4
IPkt157	Berlepschstraße 4 und 6 3 EG	55.0	47.9	45.0	39.2
IPkt158	Berlepschstraße 4 und 6 3 OG	55.0	49.3	45.0	40.6
IPkt159	Berlepschstraße 4 und 6 3 OG	55.0	50.4	45.0	41.7
IPkt160	Berlepschstraße 4 und 6 3 OG	55.0	51.3	45.0	42.6
IPkt169	Berlepschstr. 2 West 1 EG W	55.0	55.2	45.0	46.4
IPkt170	Berlepschstr. 2 West 1 OG1W	55.0	57.4	45.0	48.5
IPkt171	Berlepschstr. 2 West 1 OG2W	55.0	58.4	45.0	49.6
IPkt172	Berlepschstr. 2 West 1 OG3W	55.0	58.8	45.0	50.0
IPkt173	Wilhelmshöher Allee 192 West	55.0	61.1	45.0	52.2
IPkt174	Wilhelmshöher Allee 192 West	55.0	61.8	45.0	53.0
IPkt175	Wilhelmshöher Allee 192 West	55.0	62.0	45.0	53.2
IPkt176	Wilhelmshöher Allee 192 West	55.0	62.0	45.0	53.1
IPkt177	Wilhelmshöher Allee 184 1 EG	55.0	67.6	45.0	58.7
IPkt178	Wilhelmshöher Allee 184 1 OG	55.0	67.8	45.0	58.9
IPkt179	Wilhelmshöher Allee 184 1 OG	55.0	67.5	45.0	58.6
IPkt180	Wilhelmshöher Allee 184 1 OG	55.0	67.1	45.0	58.2
IPkt181	Wilhelmshöher Allee 162 Ost 1	55.0	59.6	45.0	50.8
IPkt182	Wilhelmshöher Allee 162 Ost 1	55.0	60.9	45.0	52.2
IPkt183	Wilhelmshöher Allee 162 Ost 1	55.0	61.3	45.0	52.6
IPkt184	Wilhelmshöher Allee 162 Ost 1	55.0	61.5	45.0	52.8
IPkt185	Huttenstr. 1 Ost 1 EG S/O	55.0	56.7	45.0	48.0
IPkt186	Huttenstr. 1 Ost 1 OG1S/O	55.0	58.1	45.0	49.4
IPkt187	Huttenstr. 1 Ost 1 OG2S/O	55.0	59.0	45.0	50.4
IPkt188	Huttenstr. 1 Ost 1 OG3S/O	55.0	59.5	45.0	50.8

Beurteilungspegel Verkehrslärm

Anlage 4

IP	Name	MALP Straßenverkehr		MALP Schienenverkehr		MALP Industrie		MALP Summe		MALP Max
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
IPkt141	Huttenstraße 3 1 EG S/O	56	58	51	53	58	43	61	59	61
IPkt142	Huttenstraße 3 1 OG1S/O	57	59	52	54	58	43	61	60	61
IPkt143	Huttenstraße 3 1 OG2S/O	58	60	53	55	58	43	62	61	62
IPkt144	Huttenstraße 3 1 OG3S/O	59	60	54	55	58	43	62	61	62
IPkt145	Huttenstraße 5 1 EG S/O	54	55	49	50	58	43	60	56	60
IPkt146	Huttenstraße 5 1 OG1S/O	55	56	50	51	58	43	60	57	60
IPkt147	Huttenstraße 5 1 OG2S/O	55	57	50	52	58	43	60	58	60
IPkt148	Huttenstraße 5 1 OG3S/O	56	58	51	53	58	43	61	59	61
IPkt149	Berlepschstraße 4 und 6 1 EG	54	55	49	50	58	43	60	56	60
IPkt150	Berlepschstraße 4 und 6 1 OG	56	57	51	52	58	43	61	58	61
IPkt151	Berlepschstraße 4 und 6 1 OG	58	59	53	54	58	43	62	60	62
IPkt152	Berlepschstraße 4 und 6 1 OG	59	60	54	55	58	43	62	61	62
IPkt153	Berlepschstraße 4 und 6 2 EG	53	54	48	49	58	43	60	55	60
IPkt154	Berlepschstraße 4 und 6 2 OG	54	55	49	50	58	43	60	56	60
IPkt155	Berlepschstraße 4 und 6 2 OG	56	57	51	52	58	43	61	58	61
IPkt156	Berlepschstraße 4 und 6 2 OG	57	58	52	53	58	43	61	59	61
IPkt157	Berlepschstraße 4 und 6 3 EG	51	53	46	48	58	43	59	55	59
IPkt158	Berlepschstraße 4 und 6 3 OG	53	54	48	49	58	43	60	55	60
IPkt159	Berlepschstraße 4 und 6 3 OG	54	55	49	50	58	43	60	56	60
IPkt160	Berlepschstraße 4 und 6 3 OG	55	56	50	51	58	43	60	57	60
IPkt169	Berlepschstr. 2 West 1 EG W	59	60	54	55	58	43	62	61	62
IPkt170	Berlepschstr. 2 West 1 OG1W	61	62	56	57	58	43	64	63	64
IPkt171	Berlepschstr. 2 West 1 OG2W	62	63	57	58	58	43	64	64	64
IPkt172	Berlepschstr. 2 West 1 OG3W	62	64	57	59	58	43	64	65	65
IPkt173	Wilhelmshöher Allee 192 West	65	66	60	61	58	43	67	67	67
IPkt174	Wilhelmshöher Allee 192 West	65	67	60	62	58	43	67	68	68
IPkt175	Wilhelmshöher Allee 192 West	66	67	61	62	58	43	68	68	68
IPkt176	Wilhelmshöher Allee 192 West	65	67	60	62	58	43	67	68	68
IPkt177	Wilhelmshöher Allee 184 1 EG	71	72	66	67	58	43	72	73	73
IPkt178	Wilhelmshöher Allee 184 1 OG	71	72	66	67	58	43	72	73	73
IPkt179	Wilhelmshöher Allee 184 1 OG	71	72	66	67	58	43	72	73	73
IPkt180	Wilhelmshöher Allee 184 1 OG	71	72	66	67	58	43	72	73	73
IPkt181	Wilhelmshöher Allee 162 Ost	63	64	58	59	58	43	65	65	65
IPkt182	Wilhelmshöher Allee 162 Ost	64	66	59	61	58	43	66	67	67
IPkt183	Wilhelmshöher Allee 162 Ost	65	66	60	61	58	43	67	67	67
IPkt184	Wilhelmshöher Allee 162 Ost	65	66	60	61	58	43	67	67	67
IPkt185	Huttenstr. 1 Ost 1 EG S/O	60	62	55	57	58	43	63	63	63
IPkt186	Huttenstr. 1 Ost 1 OG1S/O	62	63	57	58	58	43	64	64	64
IPkt187	Huttenstr. 1 Ost 1 OG2S/O	63	64	58	59	58	43	65	65	65
IPkt188	Huttenstr. 1 Ost 1 OG3S/O	63	64	58	59	58	43	65	65	65

maßgebliche Außenlärmpegel

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/ 24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“

Textliche Festsetzungen

- Satzungsbeschluss -

Stand: 29. August 2023



Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

- Stadtplanung -

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Bearbeitung:

ebene⁺
architektur und städtebau

Am Alten Sudhaus 6

34119 Kassel | www.ebenevier.de

Michael Linker

Sebastian Stürzel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

(§ 1 Abs. 8 BauGB)

Der Bebauungsplan überlagert teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/24B „Bebauungsplan für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Huttenstr./ Hupfeldstr./ Hansteinstr./ Pettenkoferstr./ Berlepschstr.“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. II/24C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ wird dieser für den Geltungsbereich verbindlich. Der Bebauungsplan Nr. II/24B „Bebauungsplan für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Huttenstr./ Hupfeldstr./ Hansteinstr./ Pettenkoferstr./ Berlepschstr.“ wird durch den Bebauungsplan Nr. II/24C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ teilweise ersetzt und ist in den überlagerten Bereichen nicht mehr anzuwenden.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Mit Ausnahme hiervon sind im allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) die ausnahmsweise zulässigen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen unzulässig.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterarten von sonstigen Gewerbebetrieben.

Für das allgemeine Wohngebiet 4 (WA 4), welches für die Errichtung von Mehrparteien-geschosswohnungsbau vorgesehen und geeignet ist, wird festgesetzt, dass nur Gebäude errichtet werden dürfen, in denen mindestens 30 Prozent der Wohnnutzfläche so geplant werden, dass diese mit sozialer Wohnraumförderung (Hessisches Wohnraumförderungsgesetz (HWoFG)) gefördert werden könnten.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
(§§ 16, 17, 19, 20 und 21a BauNVO)

Das zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten 4 (WA 4) bis zu 50 von Hundert des festgesetzten Wertes überschritten werden.

Der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ganz oder anteilig zugeordnete private Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen

3.2 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 18 i. V. m. § 21a Abs. 1 BauNVO)

Alle Höhen sind als Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Die Traufhöhen (TH) ist als Mindest- und Höchstmaß gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Der Bemessungspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Wand auf der Gebäudelängsseite mit der Außenkante der Dachhaut.

Die Zahl der Vollgeschosse ist laut Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH max) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumabschließenden massiven Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder Brüstung.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 3,0 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 15 % der Dachfläche nicht überschreiten.

In die Grundfläche der Technikaufbauten sind Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung nicht mit einzurechnen.

Garagengeschosse sind nicht auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

4.1 Baugrenzen und Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Balkone, Erker, Einfriedungen und Überdachungen von Außenwohnbereichen sowie durch Vordächer sind bis max. 2,5 m zulässig. Im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen nur unter Einhaltung des erforderlichen lichten Raums gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Gebäude aller Art unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Ausgenommen hiervon sind:

- Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen- und Treppenanlagen sowie Zufahrten einschließlich Ein- und Ausfahrten für Pkw-Erschließung,
- blickhemmend eingegrünte oder eingehauste Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern
- Terrassenflächen, Einfriedungen und Fahrradabstellplätze,
- Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Garagen,
- Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 sowie sonstige Nebenanlagen, für die Flächen gemäß Planzeichnung mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt sind.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es gilt die gemäß Planeintrag zulässige Bauweise.

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

- 6.1** Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Flächen mit entsprechend festgesetzter Zweckbestimmung zulässig.
- 6.2** Die maximale Höhe der Nebenanlagen wird auf 3,50 m festgesetzt und beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und der Oberkante des Fußbodens der Nebenanlage.
- 6.3** Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen mit entsprechend festgesetzter Zweckbestimmung zulässig. Innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze/Carports zulässig.
- 6.4** Im allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) ist innerhalb der Fläche für Nebenanlagen ausnahmsweise auch die Anlage von Stellplätzen zulässig, sofern die Befestigung der

Stellplätze und ihrer Zufahrten in wasserdurchlässiger Art erfolgt (wassergebundene Decke).

6.5 Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 44 HBO)

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel gilt im Plangebiet für die nachfolgend aufgeführten Nutzungsarten folgende Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze und Abstellplätze:

- Mehrfamilienhäuser: je Wohnung 0,70 Kfz-Stellplätze, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je 35 m² Wohnnutzfläche gem. DIN 277 1 Fahrradabstellplatz errichtet und vorgehalten wird,
- Wohngebäude mit „Micro-Appartements“ (Kleinwohnungen mit/ohne Gemeinschaftsflächen bis zu einer Größe von je 35 m² Wohnnutzfläche gem. DIN 277): je 2 Kleinwohnungen / Appartements 1 Kfz-Stellplatz.
- Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen sowie Arztpraxen: je 70 m² Nutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je 35 m² Nutzfläche 1 Fahrradabstellplatz errichtet und vorgehalten wird.
- Pro 10 Fahrrad-Abstellplätze ist mindestens eine Ladestation vorzuhalten, sofern bauordnungsrechtliche oder brandschutzrechtliche Gründe nicht entgegenstehen.
- Je 50 m² Verkaufsnutzfläche ist 1 Fahrradabstellplatz und zusätzlich je 250 m² Verkaufsnutzfläche 1 Lastenradabstellplatz herzustellen

Sofern Tatsachen vorliegen, aufgrund derer der Bedarf an notwendigen Stellplätzen nachweislich weitaus geringer ist als die zuvor beschriebenen Vorgaben oder der nach Stellplatzsatzung rechnerisch ermittelte Bedarf (z. B. bei Wohnformen für Personengruppen mit besonderen Bedarfen, betreutem Wohnen o. ä.), kann auf Nachweis des tatsächlichen Stellplatzbedarfs im Einzelfall von den Vorgaben der Stellplatzverpflichtung abgewichen werden.

7. Grünfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte heimische oder klimaangepasste Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum mit einer Gehölzqualität von mind. StU 18/20, 3xv zu ersetzen.

7.2 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen im Bereich von Gebäuderücksprüngen und begehbaren Flächen (z. B. Terrassenflächen, Wege u.ä.) sowie Flächen und technische Aufbauten / Anlagen, die der Belichtung, Lüftung, Entrauchung und Kühlung/Klimatisierung dienen.

Für die Bepflanzung von Gründächern ist darauf zu achten, dass in den Saatgutmischungen (mindestens Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) keine als invasiv eingestuft Pflanzenarten zur Ausbreitung kommen.

Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist (zu den Anforderungen an die Dachbegrünung siehe Hinweise, Punkt 4).

7.3 Private Grünflächen

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche ist als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen, nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten. Die Anlage von Wegen und Einbauten zum Aufenthalt (Sitzbereiche, Sitzbänke, Beleuchtung u.ä.) sowie Spiele für Kinder (Trampolins, Aufstellpools u.ä.) ist zulässig.

7.4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand inkl. Wurzelraum und natürlichem Unterwuchs dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Gehölzneupflanzungen: H., StU 14-16 cm, 3xv, mDb).

8. Festsetzungen zum Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Passiver Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist vor allem an den Fassaden der Wilhelmshöher Allee und an den angrenzenden Fassaden der Berlepschstraße und Huttenstraße stark durch Verkehrslärm belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für allgemeines Wohngebiet können nur in den nördlichen Bereichen der Berlepsch- und Huttenstraße sowie an der Herkulesstraße und im gesamten Innenhof eingehalten werden.

Für den Neubau oder bei einer grundlegenden Sanierung bestehender Gebäude ist passiver Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Folgende maßgebliche Außenlärmpegel sind zu beachten:

Fassade Wilhelmshöher Allee:	73 dB(A)
Ostfassade Wilhelmshöher Allee 162:	67 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 1:	65 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 3:	62 dB(A)
Westfassade Wilhelmshöher Allee 192:	68 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 2:	65 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 4:	62 dB(A)

Das für eine Fassade notwendige gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 für die verschiedenen Raumarten zu bestimmen. Sämtliche Fassaden, die nicht aufgeführt sind, müssen ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges} \geq 30$ dB aufweisen.

Nach Kapitel 4.4 der DIN 4109-1:2018-01 sind daraus in Abhängigkeit der Raumgröße und der Fläche für die Bau-Schalldämm-Maße der einzelnen Bauteile der Fassade (z. B. Wand/Fenster) zu bestimmen.

An den namentlich genannten Fassaden sind Schlaf- und Kinderzimmer nach Möglichkeit an die Innenhofseite zu legen. Ist dies nicht möglich, sind hier Schlaf- und Kinderzimmer mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten, die einen genügenden Luftaustausch auch bei geschlossenem Fenster ermöglicht. Dies darf die Schalldämmung der Fassade nicht verschlechtern.

Vorzugsweise ist die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schutz der Gebäude bzw. an den lärmabgewandten Seiten vorzusehen.

8.2 Bemessung des baulichen Schallschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall von den festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsituation unterschritten werden können.

9. Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlage, ersatzweise eine solarthermische Anlage) auf mindestens 30% der Bruttodachfläche der Gebäude zu installieren sofern die zusammenhängende Nutzfläche der Dachfläche mindestens 20 m² beträgt.

Begrünte Dachfläche zählt mit Ausnahme einer Retentionsbegrünung zur Dachnutzfläche.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

§ 1 Dachgestaltung u. Dachformen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Plangebiet sind nur Dachformen gemäß Planeintrag zulässig. Flachdächer können auch als flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° ausgebildet werden. Als Unterarten von Satteldächern sind auch Mansard-, Mansardflach-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

§ 2 Gestaltung Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Zufahrten und PKW-Stellplätze mit Ausnahme der Zufahrtsrampen für Garagengeschosse und der Stellplätze in Gebäuden sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster (Fugen > 3 cm, Versickerungsanteil ca. 30%), Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen. Für die Flächenbeläge sind helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden.

Die nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als offene Vegetationsflächen mit bodenbedeckenden Pflanzen, mindestens jedoch durch Ansaat von Rasen zu begrünen. Mindestens 25 % dieser dauerhaft zu begrünenden Flächen sind mit Sträuchern oder Laubhecken aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen (Pflanzqualität mind. 2xv mB, Höhe mind. 100-150 cm).

Steinschüttungen und abgedichtete Schotterbeete sowie die Verwendung von Kunstrasen anstelle von Ansaat- und Pflanzflächen sind untersagt.

§ 3 Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig.

Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen, Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sind nicht zulässig. Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

III. Hinweise

1. Bäume

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen gültigen Fassung. Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 zu beachten. Bei der Pflanzung von Bäumen sind die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.; Empfehlungen für Baumpflanzungen; Teil 2; 2. Ausgabe 2010) hinsichtlich der Ausführung zu berücksichtigen.

Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) und die Pflanzgrube folgende Abmessungen haben:

	Bäume	Bäume	Bäume
	<u>1. Ordnung</u>	<u>2. Ordnung</u>	<u>3. Ordnung</u>
Baumscheibengröße	16 m ²	12 m ²	8 m ²
Pflanzgrubentiefe	1,5 m	1,5 m	1,5 m
Wurzelraum	24 m ³	18 m ³	12 m ³

Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen.

2. Kunstwerk "7000 Eichen"

Im Plangebiet befinden sich keine Baumstandorte des Kunstwerkes „7000 Eichen“

3. Baum- und Artenschutz

Sobald Flächen durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, welche nicht im Bestand bereits versiegelt oder überformt, sind wie z.B. die Baulückenschließung und vergleichbares im Blockinnenbereich ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG im Dialog mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bauantragsverfahren durchzuführen.

Laubbäume mit mindestens 80 cm Stammumfang in 1m Höhe sowie alle im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind gem. Baumschutzsatzung der Stadt Kassel geschützt. Fällungen geschützter Bäume müssen durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Kassel auf Antrag gesondert befreit werden.

Bei unvermeidbarer Fällung von Höhlenbäumen sind die Höhlungen zuvor endoskopisch auf Besatz von Fledermäusen oder Bilchen zu untersuchen. Bei positivem Befund ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde mit dann festzusetzenden zusätzlichen Maßnahmen zum Habitatschutz zu beantragen. Von zu fällenden Höhlenbäumen sind die Stammabschnitte mit den Höhlungen zu sichern, gesondert herauszuschneiden und an verbleibenden Großbäumen fachgerecht zu montieren. Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen nach § 37 HeNatG sind großflächige Glaselemente, Übereckverglasungen, Glasbrüstungen etc. unter Berücksichtigung der Anforderungen des Vogelschutzes (Verwendung von z.B. reflexionsarmem, strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas) auszuführen.

4. Dachbegrünung

Die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL 2017) sind zu beachten.

5. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützte Einzelbaudenkmale sowie eine Denkmalgeschützte Gesamtanlage. Diese sind zeichnerisch gekennzeichnet. Bei geplanten Maßnahmen an Einzelkulturdenkmälern, der denkmalgeschützten Gesamtanlage oder im direkten Umfeld ist gemäß § 16 HDSchG vorab die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.

6. Bodenfunde

Bodenfunde sind gem. § 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

7. Bombenabwurfgebiet

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Die Kampfmittelräumarbeiten sind nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sind (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten ist die Freigabedokumentation und die entsprechenden Pläne an das RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu übersenden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/ Antragstellerin, Interessenten/ Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/ Eigentümerin, Investor/ Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

8. Insektenverträgliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und/ oder in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen sowie Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

9. DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, die Rechtsgrundlage planungsrechtlicher Festsetzungen sind, können bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

10. Entwässerung

Für die Regenwasserversickerung auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Von den Dachflächen abfließendes Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern (§ 55 Wasserhaushaltsgesetz, WHG). Daher ist zu prüfen, ob der Nachweis einer schadlosen Versickerung erbracht werden kann. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist belastetes Auffüllungsmaterial vor dem Bau der Versickerungsanlage aus dem Untergrund zu entfernen.

Die rechtliche Erlaubnis zur Regenwasserversickerung wird von der zuständigen Wasserbehörde erteilt.

Bei der Planung von Versickerungsanlagen (zum Beispiel Rigolen) sind das DWA Arbeitsblatt A 138 und das DWA-Merkblatt 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) zu beachten.

11. Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität

(Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG)

Das GEIG vom 18. März 2021 stellt besondere Anforderungen an Bestandsgebäude und Neubauten hinsichtlich der Einrichtung von Leitungsinfrastruktur und der Errichtung von Ladepunkten, und ist insbesondere bei neuen Wohn- und Nicht-Wohngebäuden zu beachten. Die Vorschriften dieses Gesetzes sind auf alle Vorhaben anzuwenden, für welche die Bauantragsstellung oder der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung oder die Bauanzeige ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt.

Da sich das Gesetz auf Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen bezieht, wird weiterhin empfohlen, 50 % der Stellplätze mit einer entsprechenden Leitungsinfrastruktur zu versehen, sodass die Möglichkeit besteht, Ladesäulen für Elektromobilität zu installieren.

12. Fahrradabstellplätze

Bei der Anlage von Fahrradabstellplätzen sind die „Hinweise zum Fahrradparken“, FGSV - Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2012 zu beachten. Diese ergänzen und vertiefen die „Empfehlungen für Radverkehrsanlagen“ (ERA), Ausgabe 2010 (FGSV 284) sowie die „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ (EAR), Ausgabe 2005 (FGSV 283).

13. Pufferzone zum Welterbe Bergpark Wilhelmshöhe

Die öffentliche Verkehrsfläche der Wilhelmshöher Allee ist Bestandteil der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe Bergpark.

14. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

15. Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können (z.B. geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten), so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde unverzüglich zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten. Es sollte eine altlastenfachliche Baubegleitung der Tiefbaumaßnahmen mit baubegleitender, abfallrechtlicher Deklaration erfolgen.

Die Altflächendatei ergab, dass bei den ALTIS-Nummern 611.000.031-000.014, 611.000.031-000.0118 und 611.000.031-000.020 eine altlastenfachliche Untersuchung erforderlich ist, bevor in den Boden eingegriffen wird. Auf dem Grundstück Wilhelmshöher Allee 176 ist eine fachgutachterliche Begleitung von Aushubmaßnahmen erforderlich.

16. Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen

Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, Markierungen etc.), die zur Erschließung der Liegenschaft (z.B. Zufahrten) notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu beantragen und hinsichtlich der Planung, sowie des Oberbaus abzustimmen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Gehweganpassungen auf öffentlichen Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes zurückzubauen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch die Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.

17. Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV)

Die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) Vom 15. November 2022 ist zu beachten.

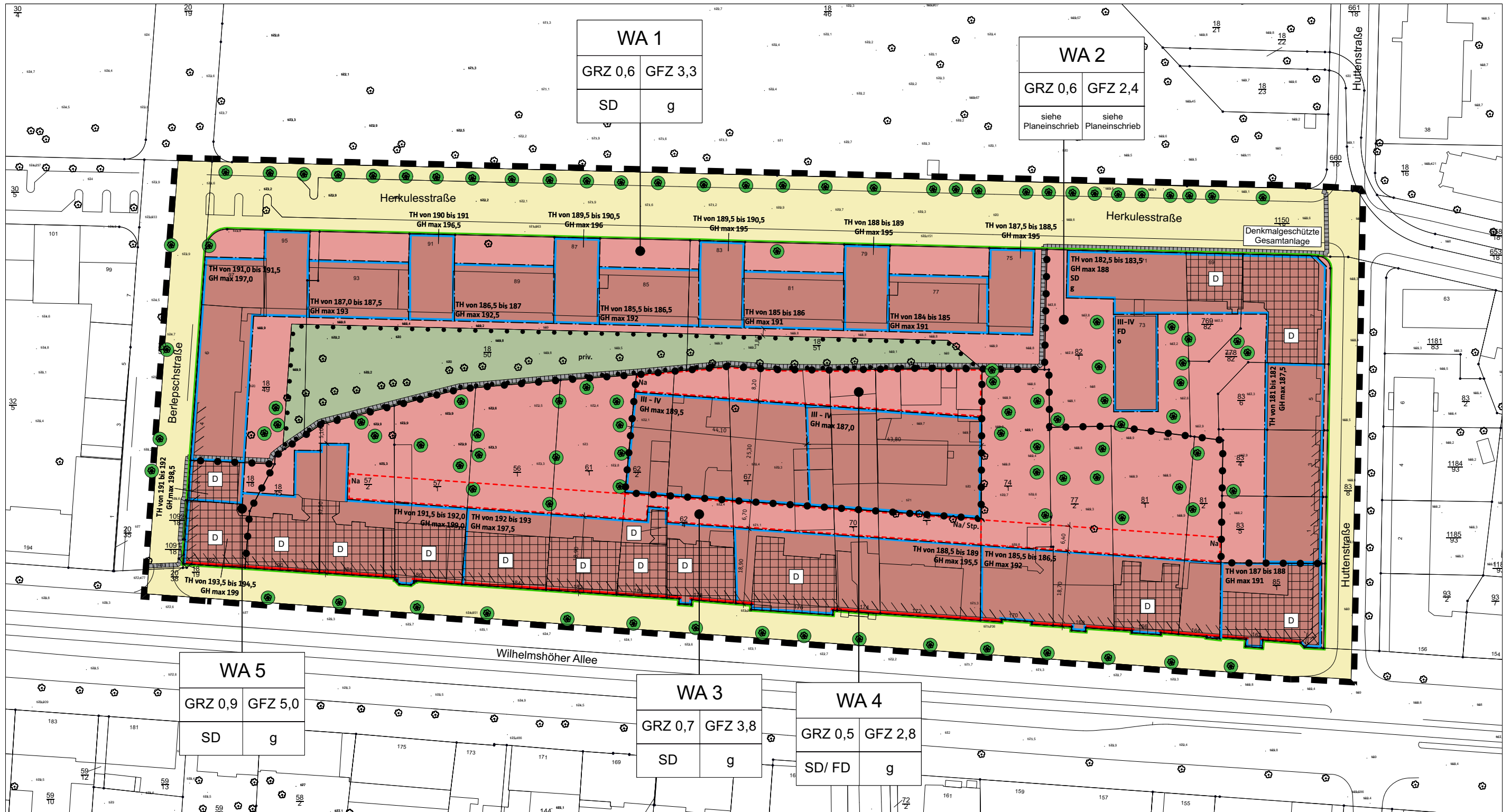
18. Fahrradstellplatzverordnung

Die Hessische Fahrradabstellplatzverordnung „Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahradabstellplatzverordnung)*) Vom 14. Mai 2020“ ist zu beachten.

19. Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone 82-Äußere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

PLANZEICHNUNG



M 1:1000

Bebauungsplan Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“

Maßstab: 1:1000

Stand: 29. August 2023

Bearbeitung:

Kassel documenta Stadt

ebene⁴
architektur und städtebau



FRAKTION
KASSEL



Kassel, 09.01.2024

Änderungsantrag Vorlage Nr. 101.19. **1003**

zur direkten Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung,
Mobilität und Verkehr

Änderung am Bebauungsplan Nr. II / 24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert die nördliche Baugrenze im Plangebiet WA 4, des Bebauungsplans Nr. II / 24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“, dergestalt nach Süden zu verschieben, dass diese nur noch bis max. 1,0 m über die nördlichen Gebäudegrenzen der vorgelegten städtebaulichen Konzeptstudie vom 13. März 2023, in der Variante 01, herausragt. Das bestehende gründerzeitliche Gebäude (Hinterhaus zum Gebäude Wilhelmshöher Allee 178) soll ebenfalls von der neuen Baugrenze eingefasst werden, welche dazu die Kontur des Gebäudes zusätzlich umfahren soll.

Begründung:

Erfolgt mündlich.

Berichterstatter/ -in: Stadtverordnete/r Mario Lang

Anke Bergmann
Fraktionsvorsitzende SPD-Fraktion

Vorlage Nr. 101.19.1004

15. Januar 2024
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/44
1. Änderung "Erweiterung Landesfeuerweherschule"
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtklimarätin Simone Fedderke

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Bebauungsplan Nr. III/44
1. Änderung „Erweiterung Landesfeuerweherschule“ wird zugestimmt. Er soll
gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt werden.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung zum Planentwurf (Anlage 2), eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Planteils (Anlage 3), die textlichen Festsetzungen (Anlage 4) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 5) sind beigefügt

Der Ortsbeirat Brasselsberg hat die Vorlage in seiner Sitzung am 14. Dezember 2023 behandelt. Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 13. Dezember 2023 und 15. Januar 2024 der Vorlage zugestimmt.

Dr. Sven Schoeller
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/44**1. Änderung „Erweiterung Landesfeuerweherschule“
(Offenlegungsbeschluss)****Begründung der Vorlage****1. Anlass und Geltungsbereich**

Das Land Hessen will auf dem Betriebsgelände der Landesfeuerweherschule im Stadtteil Braselsberg bauliche Erweiterungen vornehmen, um der stark gestiegenen Nachfrage nach einer Ausweitung des Betriebes gerecht zu werden. Die Schule ist die zentrale Ausbildungseinrichtung des Landes zur Sicherung der Einsatzfähigkeit der in den hessischen Städten und Gemeinden ansässigen Feuerwehren. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der Schulstandort langfristig gesichert und damit auch am Standort Kassel dauerhaft erhalten werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,4 ha und umfasst eine Teilfläche des Betriebsgeländes der Landesfeuerweherschule im Eigentum des Landes Hessen sowie den nördlichen angrenzenden Abschnitt der öffentlichen Zufahrtsstraße an der Heinrich-Schütz-Allee im Eigentum der Stadt.

2. Planungsrecht und Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12. Juni 2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Mit den vorliegenden Unterlagen soll die öffentliche Auslegung des Plan-Entwurfes mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeleitet werden (gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB).

Der geplante neue Bebauungsplan liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. III/44 „Bebauungsplan für einen Teilbereich des östlichen Dönchewaldes südlich der Dachsbergstraße und westlich der Heinrich-Schütz-Allee“ aus dem Jahr 1977. Die Aufstellung der 1. Änderung ist erforderlich, weil die für die bauliche Entwicklung vorgesehene Teilfläche zwar bereits als „Gemeinbedarfsfläche“ festgesetzt ist, bisher aber als „Übungsfläche“ dargestellt wird und nicht innerhalb einer überbaubaren Fläche liegt. Mit der geplanten Entwicklung werden zudem die festgesetzten Grenzen für das bauliche Volumen auf dem Grundstück überschritten.

Im Ortsbeirat Brasselsberg ist das Projekt am 30. März 2023 zur Einleitung des Verfahrens ausführlich durch den Direktor der Landesfeuerwehrschule gemeinsam mit dem Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) und der Stadt vorgestellt worden. Der Ortsbeirat begrüßt die Entwicklung und „sieht das Bauvorhaben sehr positiv“ (Sitzungsprotokoll).

Von Mai bis Juni 2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der Fachämter durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung sind in den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf eingeflossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/44 umfasst Betriebsflächen der Feuerweherschule. Sie wird daher als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB zum Zweck der Nachverdichtung aufgestellt. Die Schutzbelange des im Süden und Osten direkt an den Geltungsbereich angrenzenden ökologisch hochrangigen FFH-Gebietes „Dönche“ sind frühzeitig geprüft worden. Die für das Schutzgebiet fachlich zuständige Obere Naturschutzbehörde beim RP Kassel hat dazu in der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt: „... Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (... werden) nicht berührt. (...) Durch die Erweiterung der Landesfeuerwehrschule am bestehenden Standort werden Synergieeffekte genutzt und großflächige Neuerschließungen bzw. -versiegelungen an einem anderen Standort vermieden. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht ausdrücklich zu begrüßen! Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des angrenzenden FFH- und Naturschutzgebietes kann durch die Erweiterungsplanung zudem ausgeschlossen werden.“

3. Städtebauliche Situation

Der vorgesehene Entwicklungsstandort ist ein bereits für die Belange der Feuerweherschule umgestalteter, mehrfach terrasierter Teilbereich des Betriebsgeländes der Schule, der bisher als Rasensportfeld und Stellplatzfläche genutzt wurde. Der LBIH plant auf dem Gelände den Bau dreigeschossiger Gebäude in Holzbauweise. Vorgesehen sind ein Lehrsaalgebäude sowie zwei Unterkunftsgebäude. Der Notwendigkeit einer kompakten flächensparenden Bauentwicklung auf dem begrenzten Grundstück folgend wird für die erforderlichen Stellplätze der Bau einer dreigeschossigen Tiefgarage vorgesehen. Mit einer neuen Grundstückszufahrt am östlichen Rand des Grundstücks soll die Tiefgarage auf kurzem Weg direkt an die nördlich angrenzende Erschließungsstraße angeschlossen werden.

Der Gestaltbeirat hat das Projekt am 4. Juli 2023 beraten und sowohl städtebaulich (räumliches Konzept und Freiraumqualitäten) wie architektonisch ablehnend beurteilt. Die Stadt hat nachfolgend die Belange in Abstimmung mit dem LBIH geprüft und will im Ergebnis dieser Kritik nicht folgen. Die Gebäude bilden mit ihren den Terrassen des Geländes folgenden Zeilen und ihren moderaten Gebäudehöhen ein für den Standort angemessenes und landschaftsräumlich verträgliches städtebauliches Bild. Die auf dem Gelände geplante Freiraumsituation mit wenigen kleineren Aufenthaltsbereichen wird von der Landesfeuerwehrschule als zukünftigem Nutzer begrüßt. Die geplante schlichte Architektursprache ist städtebaulich vertretbar, zumal der Standort keine wesentliche Außenwirkung im Stadtbild entfaltet. Zu berücksichtigen sind auch die hohe landweite Gemeinwohlbedeutung des Projektes und das Ziel eines sparsamen Umgangs mit öffentlichen Mitteln trotz des topografisch sehr anspruchsvollen Grundstücks. Die grundsätzlich für diesen Standort denkbare Möglichkeit zu einer architektonisch herausragenden Bauentwicklung spricht nicht gegen die Realisierung der vorliegenden Planung.

4. Planung

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht für die neue Bebauung zwei getrennte Baufelder vor, um das stadtklimatisch gewünschte Ziel einer kleinteiligen offenen und durchlüftungsfähigen

Baustruktur zu sichern. Das Grundstück kann zukünftig auf 64 % seiner Fläche baulich gestaltet werden (Gebäude zuzüglich Erschließung und Nebenanlagen), ein gutes Drittel des Grundstücks (36 %) wird als Grün- und Freiflächen gesichert.

In der geplanten Tiefgarage wird das Land sowohl die Stellplätze für die Neubauten wie den Ersatz für die heute vorhandenen Stellplätze bauen und insgesamt knapp 260 Stellplätze herstellen. Eine entsprechende Nachweispflicht wird im Bebauungsplan mit einem für den Standort bedarfsgerecht ermittelten Stellplatzschlüssel festgesetzt. Für Fahrräder ist aufgrund der Randlage im Stadtgebiet und des Nutzungsprofils der Schule nur ein sehr geringer Bedarf vorhanden und absehbar. Im Interesse einer Förderung des Radverkehrs wird dennoch eine Nachweispflicht für Fahrradabstellplätze (inkl. Lastenfahrräder) festgesetzt, die die Herstellung von knapp 40 Abstellplätzen sicherstellt und damit absehbar um mindestens 50 % über dem Bedarf liegen wird.

Zum Energie- und Wärmekonzept gilt das Hessische Energiegesetz (HEG): „Bei landeseigenen Neu- und Erweiterungsbauten soll Klimaneutralität erreicht werden“ (§ 9 (2) HEG). Der zulässige Jahresprimärenergiebedarf im Neubau ist im HEG für Landesbauten zudem auf 40 % eines Referenzbaus reduziert. Auch die Installation von Photovoltaikanlagen ist festgeschrieben. Im vorliegenden Bebauungsplan wird diese Anforderung durch die Festsetzung konkretisiert, dass Solaranlagen auf mindestens 30 % der Dachflächen errichtet werden müssen. Da für das Plangebiet auch auf mittlere Sicht keine Möglichkeit für einen Anschluss an die Fernwärme besteht und der Standort gleichzeitig für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie nur eingeschränkt geeignet ist, ist ein ergänzender vollständiger Ausschluss fossiler Energieträger nicht möglich. Vorliegend wird daher eine Gasnutzung zugelassen.

Für ein im späteren Baugenehmigungsverfahren erforderliches Entwässerungskonzept steht der LBIH bereits mit Kasselwasser in Verbindung. Das Regenwasser soll ohne Anschluss an den Kanal auf dem Grundstück versickert und zwischengespeichert sowie in Teilen in die Dönche weitergeleitet werden.

Mit der geplanten Entwicklung gehen auf dem Grundstück knapp 5.000 m² bisher unversiegelte Bodenflächen und 63 Bäume verloren. Die Eingriffe können nur in begrenztem Umfang am Standort ausgeglichen werden, allerdings sind sowohl auf dem übrigen Betriebsgelände wie auch direkt angrenzend in der Dönche umfangreiche Grün- und Baumbestände vorhanden. Der Bebauungsplan setzt neben einer Sicherung von 27 Baumstandorten auch 15 neue Baumstandorte fest. Entlang der Grenzen zum benachbarten Landschaftsraum der Dönche werden Flächen zwischen 4 m und 18 m Breite als grüne Erhaltungsflächen festgesetzt. Zusätzlich erfolgt für eine bisher weitgehend versiegelte Fläche von knapp 400 m² eine Entsiegelungs- und Bepflanzungspflicht. Als wesentlicher Beitrag zum Ausgleich wird für die Neubauten eine extensive Dachbegrünung gefordert; zudem müssen Dächer zwingend als Flachdächer gebaut werden, um eine möglichst große Begrünungsfläche zu erhalten. Die Dachbegrünung stärkt die biologische Vielfalt im Plangebiet, nimmt Regenwasser auf und schützt vor Überwärmung. In der Bauphase wird der LBIH eine ökologische Baubegleitung hinzuziehen, um die Zielsetzungen des Artenschutzes, zum Gehölzschutz und zum Bodenschutz während der Baumaßnahme zu gewährleisten.

Insgesamt stellt das Bauvorhaben einen ökologischen Eingriff in das vorhandene Betriebsgrundstück der Landesfeuerweherschule dar, hat aber weder für den angrenzenden Landschaftsraum der Dönche noch für das umgebende Stadtgebiet wesentliche Auswirkungen. Der Bebauungsplan entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt für eine verstärkte Innenentwicklung und sichert ein landesweit bedeutsames Projekt der öffentlichen Daseinsfürsorge.

gez.
Büsscher

Kassel, 30. Oktober 2023

Begründung

zum

**Bebauungsplan
Nr. III/44 1. Änderung
„Erweiterung Landesfeuerweherschule“
Stadtteil Brasselsberg**

– ENTWURF –

Stand: 26.10.2023

Trägerin der Bauleitplanung:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Untere Königsstraße 46
34117 Kassel

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung

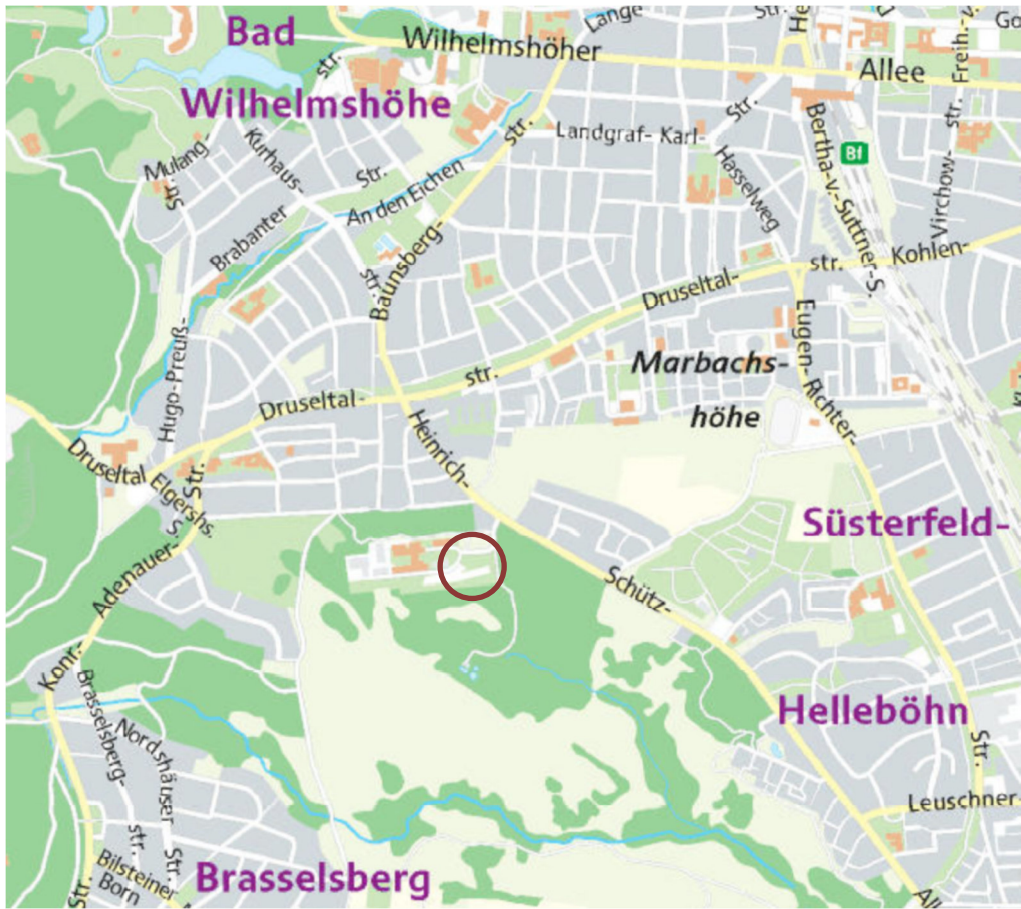
Weyrauchstraße 5
34119 Kassel
Tel.: 0561-49941199
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

Wette + Gödecke GbR

Landschaftsplanung
Windausweg 10
37073 Göttingen
www.WGK-Planung.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	5
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB	6
1.4	Planverfahren	8
2.	Rahmenbedingungen	9
2.1	Regionalplanung	9
2.2	Flächennutzungsplanung	9
2.3	FFH-Gebiet „Dönche“	10
2.4	Klimaschutz	11
2.5	Bestehendes Planungsrecht	12
2.6	Verordnungen und Satzungen	13
3.	Bestand	15
3.1	Städtebauliche Situation - stadträumliches Umfeld	15
3.2	Erschließung und Verkehr	16
3.3	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Baugrund	16
4.	Städtebauliche Planung	18
4.1	Entwicklungsbedarf und Standortentscheidung	18
4.2	Städtebauliches Konzept	19
4.3	Landschaftsbild und Forstbelange	21
4.4	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	22
4.5	Neuordnung Grundstücksgrenze	23
4.6	Flächenbilanz und städtebauliche Kennziffern	24
5.	Umweltbelange	25
5.1	Umweltrelevante Festsetzungen und Versiegelungsbilanz	25
5.2	Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft inkl. Umweltauswirkungen	27
5.3	Artenschutzrechtliche Betrachtungen	35
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Gestaltung	39
5.5	Eingriffsregelung	42
5.6	Verwendete Literatur	43
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	44
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	44
6.2	Verkehrsflächen und Erschließung	46
6.3	Freiflächen, Bepflanzung und Umweltbelange	48
6.4	Stellplatzkonzept / Hessische Bauordnung	52
6.5	Gestaltungsfestsetzungen / Hessische Bauordnung	54
7.	Durchführung und Kosten	55
8.	Auswirkungen der Planung	55
9.	Rechtsgrundlagen	56



Lage in der Stadt (unmaßstäblich)

Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation



Lageplan (unmaßstäblich)

Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Land Hessen will auf dem Gelände der Landesfeuerwehrschule im Stadtteil Brasselsberg bauliche Erweiterungen vornehmen, um der stark gestiegenen Nachfrage nach einer Ausweitung des Ausbildungsbetriebes gerecht zu werden. Damit soll dem hohen Aus- und Fortbildungsbedarf für die Sicherung der Einsatzfähigkeit der in den hessischen Städten und Gemeinden ansässigen Feuerwehren Rechnung getragen werden. Mit dem Verfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans für die Landesfeuerwehrschule soll die planungsrechtliche Grundlage für eine ergänzende bauliche Entwicklung geschaffen werden. Neben der Berücksichtigung der Schutzbelange des angrenzenden FFH-Gebietes ‚Dönche‘ soll im Bebauungsplan auch die Anbindung an die nördlich angrenzende öffentliche Erschließungsstraße geregelt werden.

Vorgesehen ist der Bau eines Lehrsaalgebäudes und begleitender Unterkunftsgebäude sowie einer Tiefgarage. Mit diesem Projekt wird in Kassel einen hochspezialisierten modernen Bildungscampus geschaffen, der den Standort der Landesfeuerwehrschule dauerhaft sichert. Mit seiner kompakten und dichten Bauweise auf diesem räumlich eng begrenzten Entwicklungsstandort im direkten Zusammenhang mit der vorhandenen Landesfeuerwehrschule und dem damit möglichen Verzicht auf eine flächenintensivere Entwicklung an einem anderen Standort leistet das Vorhaben einen Beitrag zum Bodenschutz und zum flächensparenden Bauen im Zeichen des Klimawandels.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am Standort der Hessischen Landesfeuerwehrschule am Rand des weitläufigen Landschaftsraumes Dönche in Kassel. Im Norden bildet die in das Plangebiet einbezogene öffentliche Erschließungsstraße die Plangebietsgrenze. Im Osten und Süden schließen die bewaldeten Flächen des FFH-Gebiets ‚Dönche‘ an. Im Westen grenzt das weitere insgesamt ca. 6 ha große Betriebsgelände der Landesfeuerwehrschule an. Der Standort wird von der Heinrich-Schütz-Allee aus erschlossen. Im weiteren Umfeld befinden sich Wohngebiete, das nächstgelegene in etwa 150 m Entfernung im Nordosten. In nordwestlicher Nachbarschaft liegt der Standort der städtischen Feuerwache 2.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Er umfasst den südöstlichen Teil des Grundstücks der Landesfeuerwehrschule (Teilfläche Flurstück 103/22) und den angrenzenden Abschnitt der öffentlichen Erschließungsstraße (Teilfläche Flurstück 103/25), beide aus Flur 1 der Gemarkung Niederzwehren.

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des Betriebsgeländes der Landesfeuerwehrschule, besteht aber überwiegend aus bisher nicht versiegelten Flächen und grenzt zudem unmittelbar an das FFH-Schutzgebiet der Dönche an. Vor diesem Hintergrund ist eine umfassende Prüfung des für die Aufstellung des Bebauungsplans anzuwendenden Verfahrensweges erforderlich.

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

Lage im Siedlungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist vollständig Bestandteil eines in der Örtlichkeit von der vorhandenen Landesfeuerweherschule und der angrenzenden städtischen Feuerwache gebildeten kleinräumigen Siedlungsbereichs. Die überplante Fläche ist eine Teilfläche des 6 ha großen Betriebsgrundstückes der Landesfeuerweherschule (LFS), das vollständig baulich entwickelt und gestaltet ist. Das Grundstück ist gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum mit einem durchgängig geschlossenen Grenzzaun abgegrenzt und kann nur durch eine Toranlage an der zentralen Grundstückszufahrt betreten werden. Das Grundstück wurde durch mehrere Terrassierungen topographisch vollständig zugunsten der betrieblichen Anforderungen der Feuerweherschule angepasst.

Die Entwicklungsflächen sind im Rahmen der topographischen Möglichkeiten im südlichen wie im westlichen Abschnitt mit großen zusammenhängend befestigten Flächen als Stellplatzanlagen und als Regenrückhaltebecken baulich gestaltet. Zusätzlich zu den umfangreichen baulich hergestellten Böschungflächen sind 38 % der Fläche als vollständig versiegelte oder wasserdurchlässige Flächen baulich gestaltet (ca. 4.700 m²). Ein nördlicher Teilbereich ist als Rasensportfeld angelegt und wird entsprechend als betriebliche Sport- und Übungsfläche genutzt. Eine kleine Teilfläche im Nordosten ist als Grundstücksfreifläche gestaltet und mit Bäumen bepflanzt. Mit der eingeleiteten Entwicklung werden vorhandene Betriebsflächen der Schule aufgrund eines erhöhten Nutzungsbedarfs baulich neu entwickelt.

Die Tatsache, dass ein Teil der Flächen als Rasensportfeld und als Böschungsbereiche nicht versiegelt ist, hebt nicht die Zuordnung zum Siedlungsbereich auf. Ein Anteil begrünter, freiraumplanerisch oder gärtnerisch gestalteter Freiflächen ist ein normaler Bestandteil baulich entwickelter Grundstücke und findet sich entsprechend auch auf dem Betriebsgrundstück der Landesfeuerweherschule. Sowohl für das Betriebsgrundstück insgesamt wie für die Teilfläche im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans ist sichtbar, dass diese bereits baulich in Anspruch genommen wurden.

Der Geltungsbereich ist aufgrund dieser konkreten örtlichen Situation auch mit seinem hohen Anteil unversiegelter Flächen ein Bestandteil des Siedlungsbereichs. Das Plangebiet ist auch in Teilen nicht als landschaftsräumlich erhaltene oder landwirtschaftlich genutzte Fläche vorhanden. Mit der geplanten Entwicklung im Plangebiet wird vielmehr von einer Inanspruchnahme von solchen Flächen des Außenbereichs an anderen denkbaren Standorten abgesehen.

Rechtliche Einordnung

Diese fachliche Beurteilung folgt der rechtlichen Einordnung eines Bundesverwaltungsgerichtsurteils vom 25.06.2020 („BVerwG 4 CN 5.18“) zum Rahmen einer Innenentwicklung: „Innenentwicklung ist nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig“. „Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs werden nicht durch Planung bestimmt; die Planung findet diese in der jeweiligen Örtlichkeit vor.“ In der Gesetzgebung „kommt zum Ausdruck, dass für die Innenentwicklung auf solche Flächen zurückgegriffen werden soll, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden und ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung jedenfalls teilweise schon verloren haben.“ (BVerwG 4 CN 5.18, Punkt 28). Mit dem § 13a BauGB „will der Gesetzgeber einen Anreiz dafür setzen, dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen (...) des Außenbereichs absehen (...) und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern.“ (BVerwG 4 CN 5.18, Punkt 26).

Das mit der geplanten Bebauungsplan-Änderung in vorhandene Grün- und Freiflächen auf dem Betriebsgrundstück eingegriffen wird und damit bei Anwendung des Normalverfahrens ein Ausgleichsbedarf entstehen würde, widerspricht der Anwendung von § 13a BauGB nicht. Die Entstehung eines Eingriffs im Zuge einer Innenentwicklung wird in § 13a BauGB vom Gesetzgeber explizit zugunsten einer Förderung der Innenentwicklung akzeptiert. Gemäß § 13a (2) Satz 4 BauGB „gelten (...) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als (...) zulässig.“ Auch in einem Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB werden im Übrigen die umweltrelevanten Auswirkungen und Eingriffe des Vorhabens als Grundlage der Abwägung ermittelt und mit den Zielen der Eingriffsvermeidung und -minimierung und eines Ausgleichs vor Ort in die Planung eingestellt (vgl. Kap. 5 Umweltbelange).

Größe der geplanten Bauflächen

Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. III/44 setzt in zwei separaten Baufeldern eine Neubebauung mit einer Grundfläche von maximal 5.500 m² fest. Die Bebauungsplan-Änderung unterschreitet damit die für die Anwendung des § 13a BauGB zulässige Grundflächengrenze von 20.000 m² deutlich.

Erhaltungsziele FFH-Gebiet

Ein Bebauungsplan kann im Verfahren nach § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn „keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung“ der Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete vorliegt. Da der Geltungsbereich an zwei Seiten unmittelbar an das FFH-Gebiet der Dönche angrenzt, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine FFH-Vorprüfung sowie eine Brutvogel- und Hirschkäferuntersuchung für das Plangebiet und das erweiterte Umfeld und ergänzend eine Erfassung von Haselmäusen und Fledermausaktivität durchgeführt. Ebenso erfolgten eine Biotoptypenkartierung und eine Erfassung der Bestandsbäume innerhalb des Geltungsbereichs (vgl. Kap. 5 Umweltbelange). Im Ergebnis liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des angrenzenden FFH- und Naturschutzgebiet der Dönche vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die für die fachliche Betreuung des FFH-Gebietes zuständige Obere Naturschutzbehörde (ONB - RP Kassel) die FFH-Verträglichkeit der geplanten Entwicklung bestätigt (vgl. Kap. 2.3).

Entsprechend wird in der Gesamtbetrachtung aller Rahmenbedingungen das Vorhaben als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ zur Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

1.4 Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des *"Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. III/44 für einen Teilbereich des östlichen Dönchewaldes südlich der Dachsbergstraße und westlich der Heinrich-Schütz-Allee"* vom 16.06.1977. Der zur Entwicklung vorgesehene Standort liegt im beplanten Innenbereich und ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, liegt aber außerhalb der bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens soll ein „normaler“ Angebots-Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB unter Anwendung von § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Der Bebauungsplan ist die Rechtsgrundlage für die Umsetzung der parallel zum Planverfahren in der Entwicklung befindlichen Bauplanung des Landes, ist aber auch unabhängig von diesem konkreten Vorhaben als planungsrechtliche Grundlage für zukünftige städtebauliche Entwicklungen im Geltungsbereich wirksam.

Da das Land als Flächeneigentümer und Projektentwickler ebenso wie die Stadt Kassel Akteure der „öffentlichen Hand“ sind, ist es nicht angemessen und erforderlich, zwischen diesen Partnern einen ergänzenden „Städtebaulichen Vertrag“ gemäß § 11 BauGB zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans abzuschließen.

Verfahrensschritte

- 30. März 2023 Ortsbeirat Brasselsberg: Projektvorstellung mit positiver Resonanz und Einleitung des Gremienverfahrens zum Aufstellungsbeschluss
- 12. Juni 2023 Stadtverordnetenversammlung: Aufstellungsbeschluss
- 15. Mai bis frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und parallel
- 2. Juni 2023 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Fachämter
- 4. Juli 2023 Gestaltbeirat (vgl. Kap. 4.2)

Die vorliegende Begründung enthält die Rückläufe und Änderungen auf Grundlage der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Ausblick (geplant):

- 2023 Einleitung Offenlegungsbeschluss
- 2024 Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
- 2024 Satzungsbeschluss

2. Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dargestellt. Das geplante Vorhaben ist mit den grundsätzlichen Planungszielen der Regionalplanung vereinbar, gegen das Vorhaben bestehen keine regionalplanerischen Bedenken.

Umgeben wird der Geltungsbereich von einem ‚Vorranggebiet- & Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft‘ sowie einem ‚Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen‘.

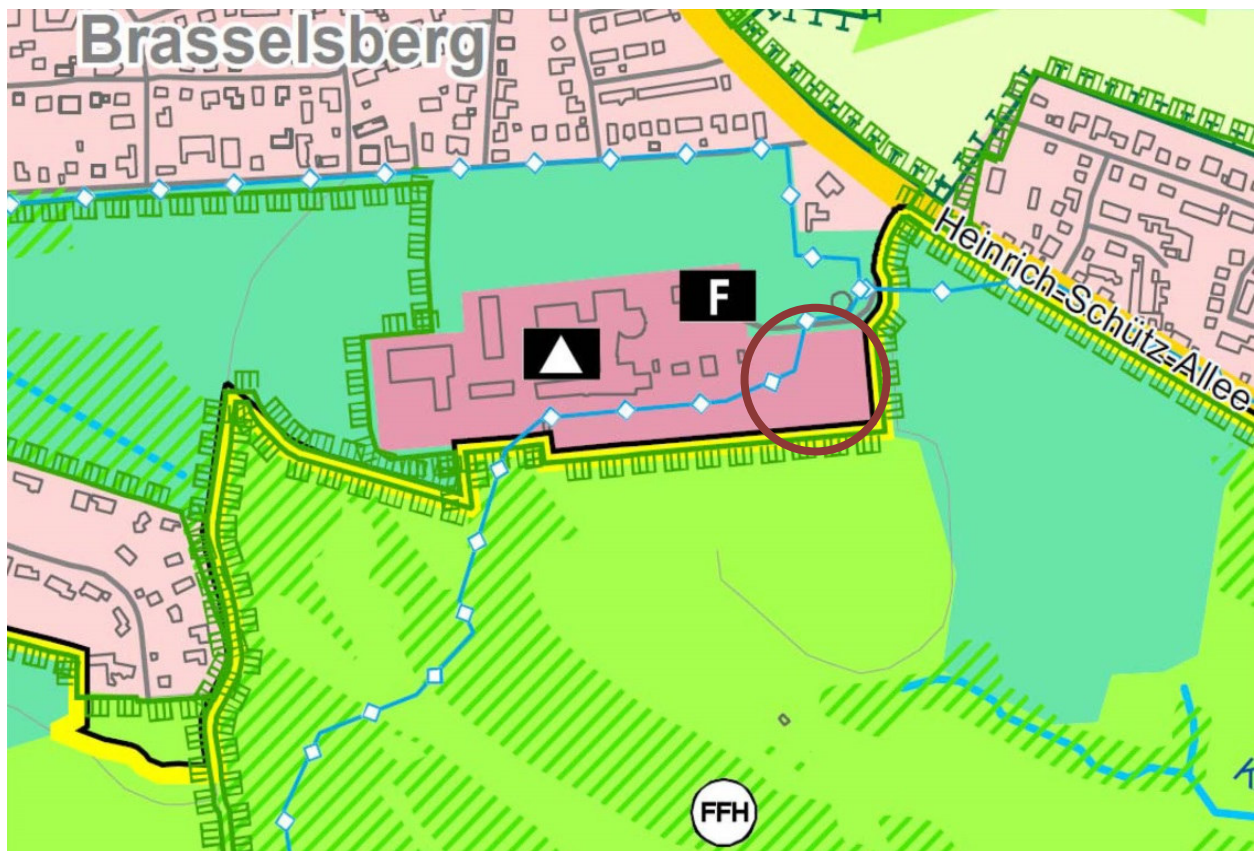
2.2 Flächennutzungsplanung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ innerhalb einer größeren Gesamtfläche dar. Im Geltungsbereich ist im FNP eine Hauptwasserleitung dargestellt, die von der Heinrich-Schütz-Allee kommend weiter in das Gelände der Feuerwehrschießanlage und von dieser südwestlich in die Dönche hinein verläuft.

Für den benachbarten Standort der städtischen Feuerwache II ist die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Im Norden, Osten und Süden wird der Geltungsbereich von Grünflächen und Flächen für Wald umgeben, im Süden und Osten grenzt das FFH-Gebiet „Dönche“ an.

Die geplante Entwicklung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Flächennutzungsplan Zweckverband Raum Kassel

(unmaßstäblicher Ausschnitt)

Landschaftsplanung zum FNP

Schutzgebietseintragungen (Naturschutz / Landschaftsschutz) liegen direkt im Geltungsbereich nicht vor, jedoch angrenzend an das Plangebiet. Im Süden und Osten wird das Plangebiet vom FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet „Dönche“ gesäumt. Im westlichen Nahbereich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“.

Die Karten des Landschaftsplans Zweckverband Raum Kassel (Stand 30.03.2007) zeigen folgende Darstellungen und wesentliche Informationen im Geltungsbereich bzw. dessen Umfeld:

Realnutzung: Der Geltungsbereich ist vollständig als 'Öffentliche Gebäude - große private Verwaltungsgebäude' gekennzeichnet. Das Plangebiet wird vom Mischwald, Baumbeständen und von sonstigen Brachen eingfasst. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das Naturschutzgebiet Dönche.

Kulturlandschaft und Naturschutz: In der mittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich unter anderem die Biotopkomplexe mit Nummerierung KS 35, KS 36 und KS 37. Einige Bereiche sind als Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und FFH-Gebiet eingetragen:

- Das FFH-Gebiet bzw. Naturschutzgebiet „Dönche“ schließt unmittelbar südlich und östlich an das Plangebiet an.
- Das eingetragene Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ liegt ca. 350 m in westlicher Richtung vom Geltungsbereich entfernt.

Freizeit, Erholung und Landschaftsbild: Für den Geltungsbereich sind keine besonders prägenden Flächen für das Landschaftsbild ausgewiesen. Diese grenzen allerdings an das Plangebiet an. Zudem führen in der Umgebung ein Hauptwander- und ein Radweg entlang, welche als Erholung und Freizeit dienen.

Maßnahmen: Die Planungsziele zusammenfassende Maßnahmenkarte enthält für das Plangebiet selbst keine Entwicklungsmaßnahmen oder sonstige Informationen, die im Rahmen der hier vorliegenden Planung zu berücksichtigen wäre. Im näheren Umfeld sind folgende Maßnahmen aufgeführt:

Funktionsflächen: Die angrenzenden Flächen sind als klimatisch ausgleichende Funktionsflächen für das Klima und das Landschaftsbild dargelegt.

Kompensationsbereiche: Im Geltungsbereich sind keine Kompensationsbereiche ausgewiesen. Angrenzend an das Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung sind wertvolle Biotope ausgeprägt, die im nördlichen Bereich als bedeutsam und im südlichen Bereich als sehr bedeutsam eingestuft wurden sind.

2.3 FFH-Gebiet „Dönche“

Der sowohl im Süden wie im Osten unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Landschaftsraum der Dönche ist als „Fauna-Flora-Habitat“-Gebiet ein besonders hochrangiges Naturschutzgebiet mit Bedeutung auf Europäischer Ebene. Ziel der Europäischen Union ist es, unter der übergreifenden Bezeichnung „Natura 2000“ ein Schutzgebietsnetz für wildlebende Pflanzen- und Tierarten und deren Lebensräume aufzubauen.

Die Schutzbelange dieses wichtigen Naturraums sind daher bereits im Vorfeld der Entscheidung zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens umfassend geprüft worden (vgl. Kap. 1.3).

Aufgrund des europäischen Schutzcharakters des FFH-Gebietes erfolgt die fachbehördliche Vertretung der Schutzbelange des Gebietes nicht eigenständig durch die Stadt Kassel, sondern übergeordnet durch die Obere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Kassel. Diese hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in Bezug auf das FFH-Gebiet mitgeteilt: „... Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (... werden) nicht berührt. (...) Durch die Erweiterung der Landesfeuerweherschule am bestehenden Standort werden Synergieeffekte genutzt und großflächige Neuerschließungen bzw. -versiegelungen an einem anderen Standort vermieden. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht ausdrücklich zu begrüßen! Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des angrenzenden FFH- und Naturschutzgebietes kann durch die Erweiterungsplanung zudem ausgeschlossen werden.“ (RP Kassel, Dez. Naturschutz, 31.05.2023)

2.4 Klimaschutz

Integriertes Klimakonzept der Stadt Kassel

Die Stadtverordnetenversammlung hat im November 2012 mit dem Beschluss zur Umsetzung eines integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel eine Grundlage für eine nachhaltige Klimapolitik in der Stadtentwicklung gelegt. Nachfolgend hat die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 26. August 2019 die Einrichtung eines Klimaschutzrates und „das ambitionierte Ziel“ beschlossen, zu versuchen, „bis 2030 klimaneutral zu werden“ (Nr. 101.18.1379). Ein Baustein ist auch die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan. Weitere Meilensteine der städtischen Klimapolitik sind die Klimaschutzstrategie des Klimaschutzrates vom Juni 2022, sowie Stadtverordnetenbeschlüsse vom Februar 2022 zur Ausweitung der Solarnutzung (Nr. 101.19219) und zum Modellprojekt Photovoltaik (Nr. 101.19.274).

Es ist Ziel, Gebäude zur Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und mit Blick auf den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen.

Mit dem am 1. Nov. 2020 in Kraft getretenen „Gebäudeenergiegesetz – GEG“ sind die wesentlichen in Deutschland für Gebäude gültigen klimapolitischen Anforderungen übergreifend bundesgesetzlich verbindlich geregelt, das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) sind mit dem neuen Gesetz entfallen. Das GEG enthält in § 10 die Verpflichtung zu einer mindestens anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien und hat in der Aktualisierung vom 1. Jan. 2023 den zulässigen Jahresprimärenergiebedarf im Neubau von 75 % auf 55 % des gesetzlichen Referenzgebäudes gesenkt. Für Bauten der öffentlichen Hand ist zudem in § 4 eine Vorbildfunktion mit einer Prüfpflicht zur Nutzbarkeit von Solarenergie festgelegt.

In Hessen ist zusätzlich das „Hessische Energiegesetz“ (HEG) in der Fassung vom 21. Nov. 2022 mit ergänzenden Anforderungen für Bauprojekte des Landes wirksam: „Landeseigenen Vorhaben kommt dabei eine Vorbildfunktion zu“ (§ 1 (7) HEG). Demnach gilt: „Bei landeseigenen Neu- und Erweiterungsbauten soll Klimaneutralität erreicht werden“ (§ 9 (2) HEG). Der zulässige Jahresprimärenergiebedarf im Neubau ist über das GEG hinausgehend auf 40 % reduziert. Die Installation von Photovoltaikanlagen ist verbindlich festgeschrieben (§ 9 (2) HEG).

Klimafunktionskarte 2020

In der Klimafunktionskarte 2020 vom Zweckverband Raum Kassel ist der Geltungsbereich als Misch- und Übergangsklima einzuordnen. Zur Orientierung ist gemäß VDI die Klimateigenschaft das Plangebiet als Klima innerstädtischer Grünflächen klassifiziert.

- Flächen mit sehr hohem Vegetationsanteil; geringe und diskontinuierliche Emissionen; Pufferbereiche zwischen unterschiedlichen Klimatopen. Aufgrund der Grobkörnigkeit ist nicht auszuschließen, dass der

Geltungsbereich ebenfalls minimal als Frischluftentstehungsgebiet eingestuft werden kann. Eine entsprechende Funktion kann für den Gehölzbestand im Süden des Geltungsbereichs im Zusammenhang mit den hieran anschließenden Gehölzbeständen zugeordnet werden. Diese wird zur Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft als Waldklima zugeordnet.

- Flächen ohne Emissionsquellen; Hauptsächlich mit dichten Baumbestand und hoher Filterwirkung
- Der Geltungsbereich wird von Frischluftentstehungsgebieten eingerahmt, welche als Belüftungs- und Zirkulationssystem fungieren und essentielle stadtklimatische Luftleitbahnen sind. Diese sind in der Planung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 5 Umweltbelange).

2.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert der rechtsverbindliche „Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/44 für einen Teilbereich des östlichen Dönchewaldes südlich der Dachsbergstraße und westlich der Heinrich-Schütz-Allee“ vom 16.06.1977. Das Plangebiet ist überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen. Die Änderungsfläche liegt aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einem als „Übungsfläche – unbefestigt“ definierten Bereich. Im nördlichen Randbereich ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine kleine Teilfläche zwischen Straße und Gemeinbedarfsfläche ist als „Fläche für die Forstwirtschaft“ festgesetzt. Während die Gemeinbedarfsfläche auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück der Landesfeuerweherschule liegt und die Verkehrsfläche der vorhandenen Straßentrasse entspricht, deckt sich die kleine als „Wald“ festgesetzte Teilfläche nicht mit der örtlichen Situation, da es sich hier ebenfalls um einen Teil des Betriebsgrundstückes der LFS handelt. Erst daran angrenzend beginnt östlich und südlich der Waldbestand der Dönchelandschaft.

Eine Änderung des Bebauungsplans wird erforderlich, weil die für die bauliche Entwicklung vorgesehene Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche bisher als „Übungsfläche“ dargestellt ist und nicht innerhalb einer überbaubaren Fläche liegt und die bisher für die Landesfeuerweherschule festgesetzten Grenzen für das bauliche Volumen (GRZ: 0,15 und Baumassenzahl BMZ 1,0) mit der geplanten neuen Bebauung überschritten werden.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. III/44

Stadt Kassel

2.6 Verordnungen und Satzungen

Im Geltungsbereich sind rechtsgültige Verordnungen und kommunale Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – innere Zone – des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel (StAnz. 46/2006 S. 2634 vom 02.10.2006). Im textlichen Teil des Bebauungsplans wird im Abschnitt „Hinweise“ der Schutzstatus gesondert benannt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Regierungspräsidium Kassel (Dezernat 31/1) informiert, dass mit der geplanten Entwicklung keine Verbots- oder genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen. Innerhalb der Zone B1 bedürfen nur Bohrungen eine vorherige Genehmigung, welche tiefer als Kote 100 m über NHN in den Untergrund eindringen. Das Plangebiet liegt an seinem tiefsten Punkt auf einer Höhe von 246 m ü. NHN, am höchsten Punkt bei 262 m ü. NHN.

Abwassersatzung

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die städtische Abwassersatzung (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und –Gebührensatzung) vom 20.06.2011 in der Fassung der dritten Änderung vom 27. Januar 2014. Mit der Satzung wird die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem begründet, wobei Niederschlagswasser bevorzugt ortsnah versickert werden soll. Befestigte Flächen, auf denen nicht verunreinigtes Niederschlagswasser anfällt, sollen bevorzugt mit sickerfähiger Befestigung geplant werden.

Für Niederschlagsflächen, die nicht an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden, ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht gemäß der vorgenannten Satzung bei KASSELWASSER zu beantragen. Die wasserrechtliche Erlaubnis einer abweichenden Regenwasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt (vom 11.12.2017) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung im besiedelten Bereich als ökologisch wertvolle Teile von Natur und Landschaft und wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und zu pflegen. Schutz, Pflege und Entwicklung der Bäume und ihrer Standorte sollen die

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

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

migungspflichtig. Auf Grundlage der Satzung werden Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (Nadelbäume ab 100 cm) geschützt. Maßgebend ist der Umfang gemessen in 1 m Höhe. Obstbäume fallen nicht unter diese Satzung (Ausnahmen: Walnuss, Baumhasel, Esskastanie und Speierling).

Gemäß § 7 (3) Satz 1 der Baumschutzsatzung hat eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Ist dies nicht möglich, kann die Pflanzung weiterer Bäume auf anderen Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung erfolgen. Ist eine ausreichende Ersatzpflanzung nicht möglich, kann die Zahlung einer Ausgleichszahlung pro Baum vereinbart werden.

Insgesamt fallen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 54 Einzelbäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel. Im Bestandsplan in Kap. 5 sind die Bäume entsprechend gekennzeichnet.

Stellplatzsatzung

Die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ für das Gebiet der Stadt Kassel vom 01.04.2004 ist zum 30. September 2023 ersatzlos ausgelaufen.

Der Stellplatzbedarf sowie der Bedarf für Fahrradabstellplätze werden in diesem Bebauungsplan als „Örtliche Bauvorschriften“ gemäß § 91 (1) 4. HBO geregelt.

Für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen gilt darüber hinaus die Fahrradabstellplatzverordnung des Landes Hessen unmittelbar.

Auf die Einhaltung der hessischen „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen“ (Garagenverordnung – GaV) vom 15.11.2022 wird hingewiesen.

3. Bestand

3.1 Städtebauliche Situation - stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet umfasst die südöstliche Teilfläche des Betriebsgeländes der Hessischen Landesfeuerwehrschule am nördlichen Rand der Dönche. Die nördliche Teilfläche ist eine Rasenfläche, nur noch teilweise als Sport- und Übungsfläche genutzt wird. Der südliche Teil des Plangebiets besteht aus versiegelter Fläche, die zurzeit als Stellplatzfläche genutzt wird. Im Südosten befindet sich ein Löschwasserbecken. Am Westrand des Plangebietes verläuft die interne Erschließungsstraße der Feuerweherschule. Das Betriebsgelände der Landesfeuerwehrschule hat die Adresse Heinrich-Schütz-Allee 62.

Den nördlichen Abschluss des Plangebietes bildet die öffentliche Zufahrtsstraße von der Heinrich-Schütz-Allee. Das Plangebiet weist ein starkes, in Terrassen verlaufendes Gefälle auf mit einer Höhendifferenz von 16 m zwischen dem Hochpunkt im Nordwesten (262 m ü. NHN) und dem Tiefpunkt im Südosten (246 m ü. NHN). Im Norden befinden sich straßenbegleitende Baumstandorte. Die Böschungen am Ost- und insbesondere am Südrand sind zum Teil dicht mit teilweise großen Laubbaumgehölzen bewachsen, die einen Übergang zu den dort angrenzenden Waldflächen des FFH-Gebiets „Dönche“ bilden. Insgesamt liegt das Plangebiet räumlich eher abseits des übrigen Siedlungsraumes der Stadt im nördlichen Randbereich des Landschaftsraumes der Dönche.

Die umweltbezogenen Belange des Plangebietes werden in Kap. 5 „Umweltbelange“ bearbeitet.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baumstandorte des Kunstwerkes „7000 Eichen“.



Luftbild

Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation

3.2 Erschließung und Verkehr

Kfz

Das Plangebiet wird für den Kfz- (und Feuerwehr)-Verkehr über einen Abzweig der Heinrich-Schütz-Allee erschlossen, die als Landesstraße (L 3217) zum innerstädtischen Hauptverkehrsstraßennetz gehört. Sie schließt den Standort im Norden wie im Süden weiträumig an das Straßennetz der Stadt und im Norden zusätzlich auf kurze Distanz an den Autobahnzubringer Druseltalstraße an. Die Zufahrtsstraße endet im Westen an den Betriebsgeländen der Landesfeuerweherschule und der nördlich angrenzenden städtischen Feuerwache 2. Das Plangebiet weist damit eine gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr auf.

Im Umfeld des Plangebietes ist kein Angebot an öffentlichen Stellplätzen vorhanden.

Auf dem Betriebsgelände der Landesfeuerweherschule schließt sich an die öffentliche Zufahrtsstraße eine interne private Erschließungsstraße an, die Zufahrt erfolgt durch eine Toranlage. Auf Teilflächen der geplanten Entwicklungsfläche befinden sich derzeit zwei ebenerdige Stellplatzflächen mit insgesamt 102 Stellplätzen.

Rad- und Fußverkehr

Mit seiner etwas isolierten und topografisch hochgelegenen Lage im Stadtraum ist seine Erschließung für den Rad- und Fußverkehr nur begrenzt gut. Entlang der Zufahrtstraße von der Heinrich-Schütz-Allee befinden sich beidseitige Gehwege bis zu den beiden Betriebsgeländen der Landesfeuerweherschule und der städtischen Feuerwache.

Die im Landschaftsraum der Dönche im Umfeld der Landesfeuerweherschule verlaufenden Spazierwege werden durch das Plangebiet nicht berührt.

ÖPNV

Die Bushaltestelle „Landesfeuerweherschule“ befindet sich an der Heinrich-Schütz-Allee nördlich der Abzweigung zu den Gebäuden der Schule in etwa 300 m Fußweg-Entfernung zum Plangebiet. Die Haltestelle „Dönche“ mit weiteren Buslinien liegt in 750 m Entfernung in der Druseltalstraße. Eine fußläufig erreichbare Straßenbahn liegt nicht in der Nähe. Die Bushaltestelle wird im Tagesbetrieb im 30 Minuten-Takt von der Buslinie 11 bedient. Damit weist der Standort im Stadtgebiet lediglich eine geringe Anbindungsqualität im ÖPNV auf.

Die Buslinie 11 bindet den Standort aber in 8 Minuten Fahrtzeit direkt an den Fernbahnhof Wilhelmshöhe an und bietet damit eine zufriedenstellende Anbindung für anreisende Lehrgangsteilnehmende.

3.3 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Baugrund

Das Plangebiet ist in der nördlichen Zufahrtstraße mit den für eine weitere bauliche Entwicklung erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen erschlossen:

- Stromversorgung und Wasser,
 - Gasleitung,
 - Telekommunikation,
 - Abwasserentsorgung, Kanaltrassen.
-
- Ein Fernwärmeanschluss ist – auch in mittlerer räumlicher Entfernung – nicht vorhanden.

Hauptwasserleitung

Im Plangebiet verläuft im Bereich der geplanten Bauflächen eine Hauptwasserleitung der Städtischen Werke, Netz+Service. Es handelt sich um eine Trinkwasser-Füllleitung zum nördlich des Plangebietes gelegenen Wasserhochbehälter „Dönche“ (vgl. Kap. 4.4).

Telekommunikation

Im südlichen Gehweg der öffentlichen Erschließungsstraße und weiterführend innerhalb der Privatstraße der Feuerwehr (Südseite) befinden sich im Planbereich die Telekommunikationsleitungen der Telekom. Sollte an ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, so muss mindestens drei Monate vor Baubeginn zur Koordinierung der Verlegung anderer Leitungen Kontakt mit der Netzeigentümerin aufgenommen werden. Es ist auf die Kabelschutzanweisung der Telekom zu achten.

Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf mögliche Altlasten im Plangebiet vor.

Bergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich des Braunkohlebergwerkfeldes „Vereinigte Glückauf“ liegt. Der Bergwerkbetreiber Firma Uniper hat mitgeteilt, dass der Geltungsbereich von einer bergbaulichen Nutzung jedoch nicht betroffen ist.

Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Bombenabwurfgebiets und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen, weshalb mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden muss. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist vor Beginn der Bauarbeiten auf Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Notwendigkeit entsprechender Untersuchungen wird auch im textlichen Teil des Bebauungsplans im Abschnitt „Hinweise“ gesondert benannt.

Geothermie

Das Plangebiet ist laut HLNUG zur Nutzung oberflächennaher Geothermie wasserwirtschaftlich und hydrogeologisch ungünstig, aber wasserwirtschaftlich zulässig.

4. Städtebauliche Planung

4.1 Entwicklungsbedarf und Standortentscheidung

In der Hessischen Landesfeuerweherschule werden Feuerwehrleute der beruflichen und der freiwilligen Feuerwehren aus Hessen sowie Werksfeuerwehren aus ganz Deutschland ausgebildet. Darüber hinaus hat die LFS umfassende Aufgaben im Zivil- und Katastrophenschutz. Die verschiedenen Ausbildungsangebote umfassen theoretische und praktische Ausbildungsinhalte.

Da sich insbesondere bei den freiwilligen Feuerwehren (in Hessen knapp 94% aller Feuerwehren) die Mitgliederstrukturen hinsichtlich Alter und Dauer der freiwilligen Aktivität verändert haben, ist eine Erweiterung des Ausbildungsbetriebs aufgrund hoher Nachfrage erforderlich. Über ad-hoc-Maßnahmen hat die Feuerweherschule in den Jahren 2018 und 2019 die Anzahl der Lehrgangsteilnehmertage um circa 30% gesteigert. Dies ist nur unter zusätzlicher Nutzung externer Referenten und Unterbringungsmöglichkeiten und nur temporär möglich. Dieser Herausforderung stehen auch andere Bundesländer gegenüber. Bis 2024 ist in Kassel eine Steigerung der Ausbildungskapazität um ca. 100 % vorgesehen.

Eine im Vorfeld der Standortentscheidung vom Land 2021 durchgeführte Suche nach einer alternativen Fläche ist an der Wirtschaftlichkeit der geprüften Standorte gescheitert. Geprüft wurden dabei innerhalb Kassels insbesondere der Standort der ehemaligen Gartenbau-Versuchsanstalt an der Oberzwehrener Straße und Flächen am südlichen Döncherand an der Korbacher Straße. Eine Aufteilung der Landesfeuerweherschule auf mehrere Standorte ist aber wirtschaftlich nicht darstellbar und logistisch ungünstig. Eine räumliche Trennung würde ein erhöhtes Bauvolumen sowohl im Bereich der Gebäude wie der Nebenflächen mit entsprechend größerer Flächenversiegelung erfordern und hätte im Stadtgebiet zudem ein dauerhaftes erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die notwendigen Verkehre zwischen den Standorten zur Folge. Aus städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Gründen ist es deshalb geboten, die notwendige Erweiterung der Landesfeuerweherschule an ihrem bestehenden Standort zu realisieren.

Der vorhandene Standort ist durch seine günstige Verkehrsanbindung über die Hauptverkehrsstraße „Heinrich-Schütz-Allee“ und dadurch, dass keine Wohngebiete direkt angrenzen, gut für diese Art der internatsartigen Nutzung und für Feuerwehübungen geeignet. Auf dem Gelände ist mit der ausgewählten Fläche zudem eine geeignete Erweiterungsfläche vorhanden, die bisher überwiegend als Sportanlage und zur Anlage von Stellplätzen verwendet wurde und daher zum Teil bereits versiegelt sind. Mit der Entwicklung an bestehenden Standort werden Synergieeffekte genutzt und eine großflächige Neuerschließung und -versiegelung an einem anderen Standort wird vermieden.

Für die Standortentscheidung innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes hat das Land in einem weiteren Schritt eine Baumassen/-Variantenstudie durchgeführt, um zu prüfen, in welcher Form und an welchem Standort in der Liegenschaft die geplanten Neubauten realisierbar sind. Da der Baugrund in der Liegenschaft flächendeckend aufgeschüttet ist und das zur Aufschüttung verwendete Material zum Teil aus Kriegstrümmern mit entsprechend geringer Güte besteht, sind nur wenige Flächen für eine weitere bauliche Entwicklung geeignet. Im Ergebnis soll eine baulich sehr kompakte Lösung auf der ausgewählten unbebauten Freifläche im Südosten des Betriebsgeländes realisiert werden.

Die Neubebauung bildet mit dem übrigen Standort der Landesfeuerweherschule und der benachbarten städtischen Feuerwache einen eigenständigen und zusammenhängenden Siedlungsbereich in einem ansonsten landschaftlich geprägten Umfeld.

4.2 Städtebauliches Konzept

Der vorgesehene Bebauungsplan ermöglicht mit seinem Festsetzungsrahmen eine konzentrierte und kompakte städtebauliche Entwicklung auf dem bestehenden Grundstück der Landesfeuerwehrschule (vgl. Kap. 6 Festsetzungen). Die vom Land begleitend zum Bebauungsplan-Verfahren entwickelte städtebauliche Planung kann im vorgesehenen Rahmen realisiert werden: Das Land plant auf dem Gelände zwei jeweils 3-geschossige Gebäudekomplexe und will diese unter möglichst weitgehender Beachtung der bestehenden Plateaus und deren Geländeneiveaus in der Liegenschaft positionieren.

Im südlichen Abschnitt des Grundstücks ist ein baulich gegliedertes Schulungsgebäude mit Lehrsälen, Seminar- und Unterrichtsräumen sowie etwa 70 Büroarbeitsplätzen für die Verwaltung geplant. Das Gebäude soll nicht unterkellert werden. Auf der nördlichen Geländeterrasse ist entlang der öffentlichen Erschließungsstraße ein Komplex mit zwei Gebäuderiegeln als Unterkunftsgebäude mit insgesamt ca. 150 Einzelzimmern mit Sanitärebenen sowie Gemeinschaftsküchen und –aufenthaltsräumen vorgesehen.



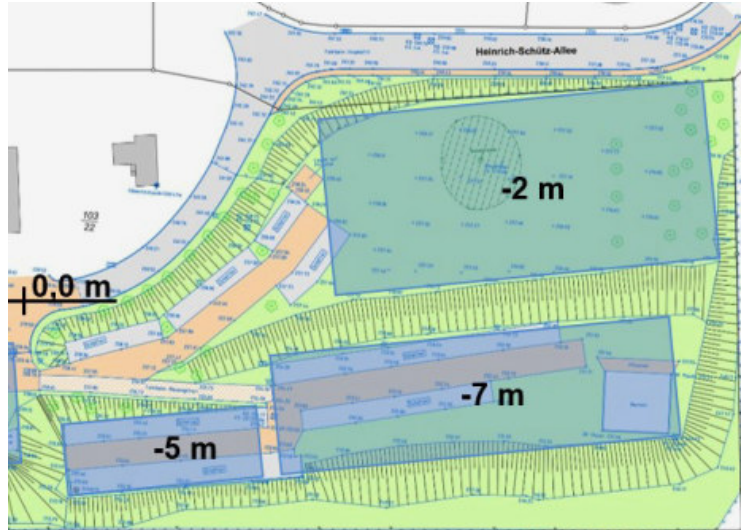
Lageplan auf dem Grundstück (Entwurfsidee)

(Planung Land / LBIH)

Die beiden Unterkunftsgebäude sollen auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit insgesamt drei Tiefgeschossen aufsetzen, die mit zur Hälfte versetzten Geschossen im Split-Level-System geplant ist. Der Topographie folgend wird die obere Geschossebene der Tiefgarage zum Teil oberirdisch liegen. Die Tiefgarage dient neben dem Stellplatzbedarf der Neubebauung auch zur Kompensation der für die Neubebauung entfallenden Stellplatzflächen im Plangebiet.

Im Freiflächenkonzept sind Aufenthaltsinseln im Außenbereich der Unterkunftsgebäude und ein größeres Forum vor dem Eingangsbereich des Lehrsaalgebäudes vorgesehen. Eine ursprünglich auf der Südseite angedachte Freizeit-Terrasse unmittelbar angrenzend an die Dönche wurde zugunsten des Eingangsforums aufgegeben, um mögliche Licht- und Lärmemissionen in die Dönche zu minimieren.

Topographische Situation
im Plangebiet
(Vorstudie Land / LBIH)



Baumassenmodell einer möglichen
Bebauung aus südöstlicher Richtung
(Beispielhafte Darstellung Land / LBIH)



Beide Gebäudegruppen will das Land in innovativer Bauweise als reine Holzbauten jeweils mit 3 Geschossen und Höhen zwischen 10 bis 12 m errichten. Für die Bauten sind Putzfassade versehen da mit dem direkt angrenzenden Waldgebiet Holzfassaden an diesem Standort aufgrund von Vermoosung und Verwitterung eher ungeeignet sind. Auf allen Gebäuden sind, auch zur Minderung der Eingriffswirkung, extensiv begrünte Flachdächer vorgesehen.

Der Gestaltbeirat hat in seiner Sitzung am 4. Juli 2023 über das in diesem Kapitel dargestellte bauliche Konzept beraten und sich sowohl zur grundlegenden städtebaulichen Struktur des Konzeptes wie zur geplanten Architektur ablehnend geäußert. Die Stadt hat die Belange nachfolgend vertiefend mit dem Bauherren abgestimmt. Im Ergebnis besteht für das Land wirtschaftlich nicht die Möglichkeit, dem vom Beirat vorgetragenen Wunsch nach einem besonderen Architekturkonzept mit einer in die Hanglage hinein geplanten Baukörperentwicklung umzusetzen. Die vorhandene Planung entspricht zudem dem Bedarf und den Anforderungen der Landesfeuerweherschule als Nutzer der Anlage. Die parallel zu den Höhenlinien geplanten 3-geschossigen Baukörper sind auch aus Sicht der städtischen Planung für diesen Standort ein verträgliches bauliches Konzept. Die grundsätzlich für diesen Standort denkbare Option zu einer architektonisch herausragenden Bauentwicklung spricht für die Stadt daher nicht gegen die Realisierung der vorliegenden Planung.

4.3 Landschaftsbild und Forstbelange

Landschaftsbild

Insgesamt ist der geplante Gebäudekomplex städtebaulich eine verträgliche und angepasste Ergänzung für den vorhandenen Gebäudebestand der Landesfeuerwehrschule. Aktuell befindet sich auf dem Gelände ein Hauptgebäude mit 3 – 5 Geschossen und damit einer größeren Höhe, als sie die geplanten Neubauten mit maximal 3 Geschossen aufweisen werden.

Entlang der nördlich gelegenen öffentlichen Erschließungsstraße entsteht zukünftig eine mindestens 2 und maximal 3-geschossige straßenbegleitende Bauzeile, die den Straßenraum zukünftig nach Süden städtebaulich verträglich begrenzt. Eine weitere Bauzeile liegt hangparallel dem Höhenprofil folgend etwas tiefer im Gelände. Die Höhenentwicklung fügt sich in das Landschaftsbild ein und ist auch in der Fernwirkung verträglich, die Gebäude werden durch den südlich und östlich anschließenden Wald weitgehend verdeckt. Sowohl innerhalb der Dönchellandschaft wie in den südlichen und westlichen Randbereichen konnten in mehreren Ortsbegehungen keine Standorte identifiziert werden, von denen der bestehende Gebäudekomplex der Feuerwehrschule in der Vegetationszeit sichtbar ist. Lediglich die Spitze des 7-geschossigen Übungsturms kann vereinzelt wahrgenommen werden. Es bedarf eines Aufstiegs auf den Bismarckturm oberhalb der Villenkolonie Brasselsberg, um einen Blick auf den Standort der Feuerwehrschule zu erhalten.



Einer der wenigen Orte in der Dönchellandschaft mit Blick auf die Bebauung der LFS – sichtbar ist nur das Obergeschoss des 7-geschossigen Übungsturms (Foto: Stadt / Stadtplanung)

Forstbelange

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten unmittelbar an den Waldbestand im FFH-Gebiet der Dönche an. Die geplanten Baufelder liegen damit zum größten Teil innerhalb eines 35-Meter-Abstandes zum Wald. Parallel zum laufenden Bebauungsplan-Verfahren werden die daraus resultierenden Belange zwischen dem Bauherren LBIH und HessenForst abgestimmt, um eine Vereinbarung zu einem städtebaulich verträglichen Umgang mit der möglichen Konfliktsituation im vorliegenden planungsrechtlichen Rahmen vor Einleitung des Satzungsverfahrens für diesen Bebauungsplan abzuschließen.

4.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die öffentliche Zufahrtstraße von der Heinrich-Schütz-Allee aus mit der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erschlossen (siehe Kap. 3.3).

Hauptwasserleitung

Die im Plangebiet von Nord nach Südwest verlaufende Hauptwasserleitung liegt unter dem im nördlichen Abschnitt des Plangebietes festgesetzten „Baufeld A“. Das LBIH wird diese Leitung daher mit Beginn der Bau-tätigkeit in diesem Baufeld verlegen und steht vorbereitend in Abstimmung mit dem Leitungsträger, den Städtischen Werken Netz + Service. Die Notwendigkeit zur Verlegung dieser Leitung wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Abschnitt „Hinweise“ besonders benannt.

Die neue Trasse wird sich im Straßenkörper der öffentlichen Verkehrsfläche sowie innerhalb der privaten Verkehrsfläche auf dem Gelände der Landesfeuerweherschule befinden. Beide Flächen werden im Bebauungs-plan als Verkehrsflächen dauerhaft gesichert und stehen damit auch in Zukunft für die Ver- und Entsor-gungs-Infrastruktur im Plangebiet zur Verfügung.

Entwässerungskonzept

Das Plangebiet ist über die im Norden verlaufende öffentliche Straße an die Kanalisation angeschlossen. Hier soll entsprechend auch das Schmutzwasser der geplanten Neubauten abgeleitet werden, was aufgrund der abfallenden Topographie den Einbau von Pumpen erforderlich macht.

Die Ausgestaltung des Regenwasserkonzeptes ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Hier besteht – in Übereinstimmung mit dem Bauherren – der Wunsch der Stadt, aus topographischen wie aus ökologischen Gründen an diesem Standort auf eine Kanal-Ableitung des Regenwassers vollständig zu verzichten.

Das LBIH stimmt mit Kasselwasser unter Einbeziehung der Oberen Wasserbehörde bis zur Vorlage des Bau-antrages ein umfassendes Regenwasser-Entwässerungskonzept ab, in das auch hydrologische Untersuchun-gen einbezogen werden. Ziel ist ein Entwässerungskonzept, das umfassend den Prinzipien „Versickerung“ und „Rückhaltung auf dem Grundstück“ folgt. Darüberhinausgehend soll Regenwasser auch in den Natur-raum der Dönche abgeleitet werden.

Der Bebauungsplan bietet mit seinem Flächenanteil von mind. 36 % unversiegelten Flächen Bereiche zur Um-setzung eines solchen Konzeptes. Die Abgrenzung der beiden festgesetzten Baufelder ist zudem so gewählt, dass in der südöstlichen Ecke des Grundstücks eine größere Fläche sowohl außerhalb der Baufelder als auch außerhalb der zur Erhaltung festgesetzten Grünbereiche verbleibt, die für ein (hier auch heute schon vorhan-denes) Regenrückhaltebecken genutzt werden kann.

Als einen festen Bestandteil des Entwässerungskonzeptes setzt der Bebauungsplan die Herstellung extensi- ver Dachbegrünung für die Neubebauung fest. Zusammen mit der Notwendigkeit zur Herstellung von flachen Dächern wird so eine umfassende Begrünung der Dächer sichergestellt. Damit wird ein Teil des Regenwassers auf den Dächern zwischengespeichert, von Vegetation genutzt und verdunstet. Auf die weitergehende Fest- setzung einer intensiven Dachbegrünung wird bewusst verzichtet, um überfließendes Wasser in die von Tro- ckenstress belastete Dönche und den Krebsbach abführen zu können. Umgekehrt soll aber auch nicht auf Dachbegrünung verzichtet werden, um die mit der Begrünung einhergehenden kleinräumigen ökologischen Effekte nicht zu verlieren (Überwärmungsschutz, Luftfeuchtigkeit, Biodiversität).

Im textlichen Teil des Bebauungsplans werden in den Hinweisen die Anforderungen an ein standortgerechtes „Entwässerungskonzept“ gesondert benannt.

Energiekonzept

Für das Plangebiet besteht auch auf mittlere Sicht keine Möglichkeit für einen Anschluss an die Fernwärme. Gleichzeitig ist der Standort für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie nur eingeschränkt geeignet (vgl. Kap. 3.3). Es ist daher im vorliegenden Bebauungsplan geboten, eine Teilnutzung fossiler Energieträger zu ermöglichen, um ggf. in Verbindung damit ein technisch und wirtschaftlich vertretbaren Wärmeversorgungs-konzept entwickeln zu können. Im Plangebiet ist ein dafür nutzbarer Gasanschluss vorhanden.

Im Übrigen gelten vorliegend für das Landesgrundstück die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes – GEG und des Hessischen Energiegesetzes – HEG mit dem Ziel der Klimaneutralität, so dass ein den Zielen der städtischen Klimapolitik entsprechendes Energiekonzept im Plangebiet zu erwarten ist (vgl. Kap. 2.4). Im Bebauungsplan ist es ergänzend ausreichend, die für das Land ohnehin bestehende Pflicht zur Solarnutzung durch eine Mindestflächenfestsetzung zu konkretisieren (vgl. Kap. 6.3).

Brandschutz

Bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens ist darauf zu achten, dass die Anforderungen des Brand-schutzes berücksichtigt werden, um die Sicherheit der Öffentlichkeit zu gewährleisten. Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im weiteren Verfahren weiter mit den zuständigen Be-hörden abzustimmen.

In der frühzeitigen Beteiligung hat die Feuerwehr auf folgende Punkte hingewiesen:

Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ein Grundschutz von Löschwasser von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden vorzusehen. Die maximale Entfernung von einer Feuerwehr-Bewegungsfläche zu einem Hydranten beträgt zur Sicherstellung der wirksamen Löscharbeiten 75 m. Die maximale Angriffsweglänge von einer Feuerwehr-Bewegungsfläche bis zum letzten Treppenraumeingang darf 50 m, der maximale Abstand zu einer Löschwassereinspeisung 20 m betragen. Ein objektabhängiger Mehrbedarf an Löschwasser und/oder Hydranten ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und ggf. als Objektschutz sicherzustellen.

Die Flächen für die Feuerwehr sind gemäß der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr –H-VV TB, Anhang HE1 und dem Fachblatt der Feuerwehr Kassel „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen.

Die Installation von Photovoltaikanlagen ist so auszuführen, dass Einsatzkräfte auch im Gefahrenfall bei Per-sonenrettung und Brandbekämpfung vor Berührungsspannung geschützt sind. Bei der Planung ist der Leit-faden „Brandschutztechnische Planung, Einrichtung und Instandhaltung von PV-Anlagen“ sowie das Fach-blatt „Photovoltaikanlagen“ der Feuerwehr Kassel z berücksichtigen.

Anforderungen an den Brandschutz in Bezug auf die Ausführung und Ausstattung der Tiefgarage, insbeson-dere unter der Würdigung der Elektromobilität inklusive der Ladung von Fahrzeugen in der Garage, werden im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der dann gültigen Rechtsgrundlagen und Empfehlungen for-muliert.

Zusätzlich werden die Brandschutzbelange auch in den Hinweisen im textlichen Teil des Bebauungsplans ge-sondert benannt.

4.5 Neuordnung Grundstücksgrenze

Mit der Standortentwicklung wird eine Neuordnung der Grundstücksgrenze zwischen dem Entwicklungs-grundstück und der öffentlichen Erschließungsstraße vorgeschlagen. Die heute schräg zur eigentlichen Stra-ßenfläche verlaufende Grundstücksgrenze zwischen der öffentlichen Straße und dem Landesgrundstück soll

parallel an den Straßenkörper verlegt werden, so dass dieser einen durchgängigen 2,50 m breiten grünen Seitenstreifen mit einer Baumreihe erhält. Die übrige Fläche soll als Gebäudevorzone vor dem geplanten Neubau dem Neubaugrundstück zufallen. Das neue Baufeld wird im Bebauungsplan parallel zur geplanten Grenze festgelegt und ermöglicht damit eine straßenparallele Bebauung.

Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die eigentumsrechtliche Regelung durch Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages oder innerhalb eines Vereinfachten Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch erfolgen soll.

4.6 Flächenbilanz und städtebauliche Kennziffern

Die folgende Flächenbilanz fasst die wesentlichen städtebaulichen Kennziffern für das Plangebiet zusammen. Eine auf die Umweltbelange bezogene detaillierte Flächenbilanz folgt in Kap. 5.1.

Flächenbilanz B-Plan Nr. III/44. 1. Änderung „Erweiterung Landesfeuerweherschule“		
Geltungsbereich	14.385 m²	
Öffentliche Straße	1.410 m ²	
Private Verkehrsfläche LFS	535 m ²	
Gemeinbedarfsfläche LFS	12.440 m²	100 %
<i>Summe Landesfeuerweherschule</i>	<i>12.975 m²</i>	
<i>Baufelder</i>	<i>6.170 m²</i>	
- Teilfläche A	3.200 m ²	
- Teilfläche B	2.700 m ²	
- Teilfläche Tiefgarage (Ergänzung)	270 m ²	
Zulässige Grundfläche GR	5.500 m²	44 %
Zulässige Grundfläche inkl. Erschließung und Nebenanlagen	8.000 m ²	64 %
Unversiegelte Fläche mindestens	4.440 m ²	36 %
<i>Extensive Dachbegrünung (80 % der Dachfläche, Schätzung)</i>	<i>3.200 m²</i>	<i>26 %</i>
Zulässige Geschossfläche (bei III Geschossen)	16.500 m ²	133 %

5. Umweltbelange

5.1 Umweltrelevante Festsetzungen und Versiegelungsbilanz

Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. III/44 wird auf dem Gelände der Landesfeuerweherschule (HLFS) auf einer Fläche, die im Bebauungsplan bisher als unbefestigte Übungsfläche definiert ist, eine Bebauung mit Gebäuden für die Ausbildung und Lehre als auch mit Unterkunftsgebäuden ermöglicht. Die bisherige Zweckbestimmung der Fläche als „Gemeinbedarfsfläche“ bleibt unverändert. Des Weiteren werden in der 1. Änderung vorhandene Verkehrsflächen planungsrechtlich festgesetzt. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf werden zudem Flächen mit Bindung für Bepflanzungen festgesetzt. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ca. 14.387 m².

Der Geltungsbereich ist in südlicher und östlicher Richtung vom Natura2000-Gebiet „Dönche“ umgeben, wobei Waldflächen unmittelbar an den Planraum angrenzen. Westlich schließen weitere Flächen der HLFS sowie eine städtische Feuerwehrwache an. In Richtung Norden bzw. Nordosten liegen, abgegrenzt von weiteren Gehölzflächen, Siedlungsgebiete an, die vorwiegend von freistehenden Mehrfamilienhäusern geprägt sind.

Städtebauliche Festsetzungen

Der bisher rechtsgültige B-Plan Nr. III/44 (Stand 1977) sieht für den Geltungsbereich überwiegend ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Übungsfläche unbefestigt“ vor. Ebenso erfolgte dort die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche. Weiterhin befindet sich im Nordosten des Änderungsbereichs ein kleiner Teilbereich der Fläche für Forstwirtschaft mit Zweckbestimmung Erholungswald, welche das Plangebiet im Osten und Süden weiter umschließt.

Folgende städtebauliche Kennwerte wurden für den Geltungsbereich festgelegt:

- * Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung unbefestigte Übungsfläche
- * Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche
- * Fläche für Forstwirtschaft mit Zweckbestimmung Erholungswald

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/44 sieht in erster Linie Änderungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf und die Festlegung von Verkehrsflächen vor.

Nachfolgend werden die umweltrelevanten Kennwerte der Festsetzungen angeführt:

- * Fläche für Gemeinbedarf
 - * Festlegung von Baugrenzen (Baufelder A und B)
 - * Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen
 - * maximale Grundfläche 8.000 m²
 - * Anzahl der Vollgeschosse: II-III
 - * Maximale Gebäudehöhe: 269,5 m ü. NHN (Baufeld A) und 264,5 m ü. NHN (Baufeld B)
- * Flächen für die Erhaltung und für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- * Zeichnerische Festsetzung von zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäumen
- * Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Heinrich-Schütz-Allee)
- * Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße Landesfeuerweherschule)

Versiegelungsbilanz

Entsprechend der umweltrelevanten Festsetzungen erstellt die nachfolgende tabellarische Übersicht eine Versiegelungsbilanz der 1. Änderung des B-Plans Nr. III/44 im Vergleich zum Ursprungsplan und zu der vorhandenen Ausprägung.

Gegenüberstellung der Versiegelung im Ist-Zustand (Ursprungsplan Nr. III/44 Teilbereiche im Gebiet des östlichen Dönchewaldes, südlich der Dachsbergstraße und westlich der Heinrich-Schütz-Allee) sowie nach Planung gem. Bebauungsplan 1. Änderung des B-Plan Nr. III/44 „Erweiterung Landesfeuerweherschule“

Geltungsbereich gesamt: ca. 14.387 m²		
Flächennutzung: Ist-Zustand gem. Ursprungsplan Nr. III/44		
	versiegelt	unversiegelt
Fläche für den Gemeinbedarf – Übungsfläche (unbefestigt – teilversiegelt)	0 m ²	12.836 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.162 m ²	0 m ²
Fläche für Forstwirtschaft Erholungswald	0 m ²	389 m ²
Gesamt	1.162 m²	13.225 m²
Verhältnis (%) versiegelt/unversiegelt	ca. 8 %	ca. 92 %
Flächennutzung: Ist-Zustand gem. tatsächlicher Biotopausprägung		
	versiegelt	unversiegelt
Gehölzflächen	0 m ²	4.828 m ²
Offenbiotope	0 m ²	4.827 m ²
Parkplatzflächen (teilversiegelt)	2.919 m ²	0 m ²
Straßenflächen (vollversiegelt)	1.782 m ²	0 m ²
Dachflächen	31 m ²	0 m ²
Gesamt	4.731 m²	9.656 m²
Verhältnis (%) versiegelt/unversiegelt	ca. 33 %	ca. 67 %
Flächennutzung: Planung gem. 1. Änderung B-Plan Nr. III/44		
	versiegelt	unversiegelt
Fläche für Gemeinbedarf, gesamt ca. 12.441 m ²	8.000 m ²	4.441 m ²
- davon überbaubare Fläche: Baufelder A + B zuzüglich Erschließung und Nebenanlagen	8.000 m ²	0 m ²
- davon Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0 m ²	2.082 m ²
- davon Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0 m ²	389 m ²
- davon Grundstücksfreiflächen ohne Festsetzung	0 m ²	1.970 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.155 m ²	256 m ²
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Privatstraße Landesfeuerweherschule	535 m ²	0 m ²
Gesamt	9.690 m²	4.697 m²
Verhältnis (%) versiegelt/unversiegelt	ca. 67 %	ca. 33 %

Aus dem Vergleich der Gegenüberstellung der Versiegelungsbilanzen im derzeitigen Zustand (tatsächliche Biotopausprägung) und in der Planung ergibt sich in Folge der Planumsetzung eine Erhöhung der versiegelten Flächen um ca. 4.959 m² (von 4.731 m² auf 9.690 m²).

5.2 Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft inkl. Umweltauswirkungen

Die folgenden Aussagen zu Bestand und Bewertung der Schutzgüter sowie die überschlägigen Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden nachfolgend stichpunktartig und schutzgutbezogen aufgeschlüsselt. Die Darstellung der Bestandssituation erfolgt anhand der tatsächlichen Ausprägung der Biotope Vorort, da der Ursprungsplan keine Angaben zur Gestaltung des Änderungsbereichs vorgibt. Im „Bestandsplan **Biotopypenkartierung und Gehölzausprägung**“ (Abbildung S. 29, als separat Datei verfügbar) ist die Bestandssituation der Gehölz- und Biotopausprägung dargestellt.

Schutzgut Fläche:

- Bestand*
- * reale vorhandene Flächenüberbauung auf ca. 33 Flächen-% durch Verkehrsflächen
 - * reale vorhandene Grünflächen auf ca. 67 Flächen-%
 - * gem. Ursprungsplan Grünflächen auf ca. 92 Flächen-%,
 - * davon ca. 89 Flächen-% als Übungsfläche für die Feuerweherschule
 - * **allgemeine Bedeutung**
- Auswirkungen*
- * Erhöhung der realen Flächenversiegelung um ca. 4.959 m² (34 Flächen-%)
 - * Aufgrund der Vornutzung keine Intensivierung der Flächenzerschneidungswirkung
 - * **erhebliche Beeinträchtigungen** durch das geplante Vorhaben durch Erhöhung des Versiegelungsgrades gegeben

Schutzgut Boden:

- Bestand¹*
- * gem. Ursprungsplan Bebauung von ca. 8 Flächen-% → real wird ein größerer Teil der Fläche für Gemeinbedarf als Parkfläche genutzt mit teilversiegelten (geschottert, Rasengitter und Fugenpflaster) Flächen befestigt – reale Flächenversiegelung von ca. 4.731 m² (33 Flächen-%)
 - * reale Flächennutzung und Terrassierung des Geländes deuten auf eine deutliche Veränderung der natürlichen Bodeneigenschaften hin
 - * ursprüngliche, natürliche Bodenausprägung
 - * Böden der Gruppe der lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit Vorkommen basenarmer Gesteine
 - * Bodeneinheit Pseudogleye mit dem Auftreten von Fließerden über Fließschutt mit Ton und lehmige Bodenarten
 - * Ertragspotenzial: mittel
 - * Nitratrückhaltevermögen: mittel bis hoch, hoch im Süden
 - * Standort mit potenziell starkem bis sehr starkem Stauwassereinfluss
 - * Wasserverhältnisse südlich angrenzend zum Plangebiet: trocken

¹ Entsprechend den Informationen des Bodenviewer Hessen, s. <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/re-sources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, aufgerufen am 29.08.2022.

- * Wasserverhältnisse nordöstlich angrenzend zum Plangebiet: feucht, geringe Feldkapazität (>130 mm - <=260 mm).
- * Baugrundgutachten² ermittelte Auffüllungshorizonte mit unterschiedlicher Schichtdicke, wo z.T. auch Fremdstoffe wie Beton, Ziegelbruch oder Glas eingebracht sind
- * keine Ausbildung von schutzwürdigen, seltenen oder kulturhistorisch bedeutsamen Böden gegeben
- * insgesamt **allgemeine Bedeutung**

Auswirkungen

- * gemäß aktueller Ausprägung Zunahme der Bodenüberbauung um ca. 4.959 m², Umgestaltung des Geländes geht mit erheblichen Bodenumlagerungen einher
- * Erhalt der Bodenfunktionen innerhalb der verbleibenden Grünflächen
- * **erhebliche Beeinträchtigung** durch deutliche Zunahme des Versiegelungsumfanges gegeben

Schutzgut Oberflächenwasser/Grundwasser:

Bestand³

- * keine Oberflächengewässer innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden, lediglich betoniertes Löschwasserbecken vorhanden
- * Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets
- * Geltungsbereich innerhalb der Zone B1-neu des Heilquellenschutzgebietes „Wilhelmshöhe“
- * mittlere bis mäßige Durchlässigkeit der Böden, mittlere Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung
- * mittlere jährliche Grundwasserneubildung überwiegend als gering zu werten, nur nördlicher Abschnitt mittlere Werte
- * reale Bodenversiegelung gem. B-Plan auf 33 Flächen-% mit vollständig verhinderter bzw. eingeschränkter Niederschlagsversickerung
- * **allgemeine Bedeutung**

Auswirkungen

- * gem. realer Ausprägung Zunahme der Bodenüberbauung um ca. 4.959 m² mit Verminderung der Niederschlagsversickerungsflächen
- * Festsetzung von Dachbegrünung und Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes, zur Versickerung des auftretenden Niederschlagswassers bzw. zur Einleitung in die Dönche
- * **keine erhebliche Beeinträchtigungen** durch das geplante Vorhaben bei Beachtung des hydrologischen Konzepts in der Ausführungsplanung gegeben

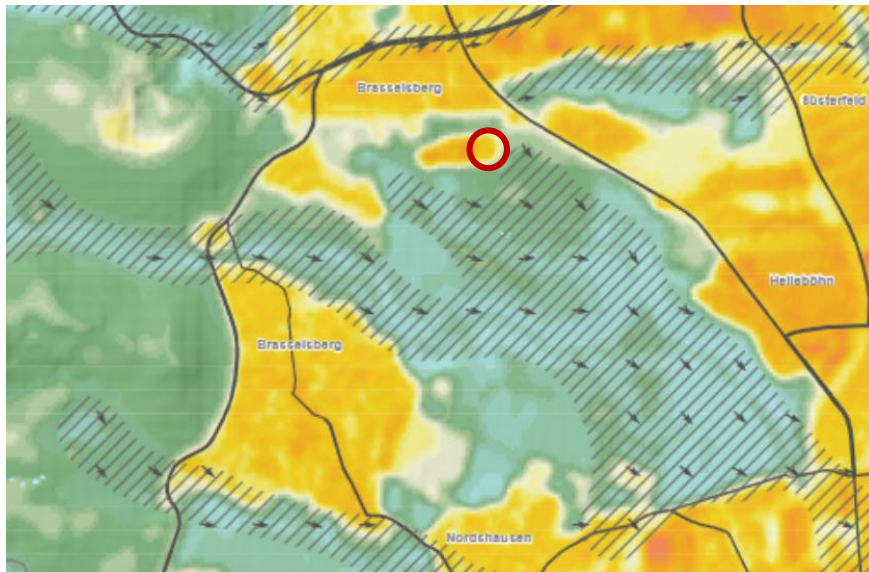
² DR. –ING. J. HENNE GEOTECHNIK (2023): Baugrund- und Grünungsberatung für die Erweiterung der Hessischen Landesfeuerweherschule (HLFS) in Kassel – Lehrsaalgebäude. Kassel.

³ Entsprechend den Informationen des GruSchU Hessen s. <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, aufgerufen am 29.08.2022 und des Hydrologischen Atlas Deutschlands, s. <https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/HAD/index.html?lang=de>, aufgerufen am 29.08.2022.

Schutzgut Klima/Luft:

Bestand

- * Geltungsbereich umgeben von Gehölzflächen, sodass eine günstige bioklimatische Situation im Plangebiet anzunehmen ist
- * Klimafunktionskarte 2020⁴ ordnet den Geltungsbereich innerhalb eines Misch- und Übergangsklimas ein, welche als Pufferbereiche zw. unterschiedlichen Klimatopen gewertet werden; in der Klimafunktionskarte von 2019⁵ (s. Abbildung 1) wird der Planbereich überwiegend als Gebiet mit moderater Überwärmung angegeben, was einem Stadtklima (Wirkraum) mit Belüftungsdefiziten entspricht, östliche und südliche Teile des Geltungsbereichs (vorhandene Gehölzbestände) sind als Teil des Frischluftentstehungsgebiets zuzuordnen



Auszug aus der Klimafunktionskarte 2019 (ZRK 2019⁵), Planungsraum rot umkreist

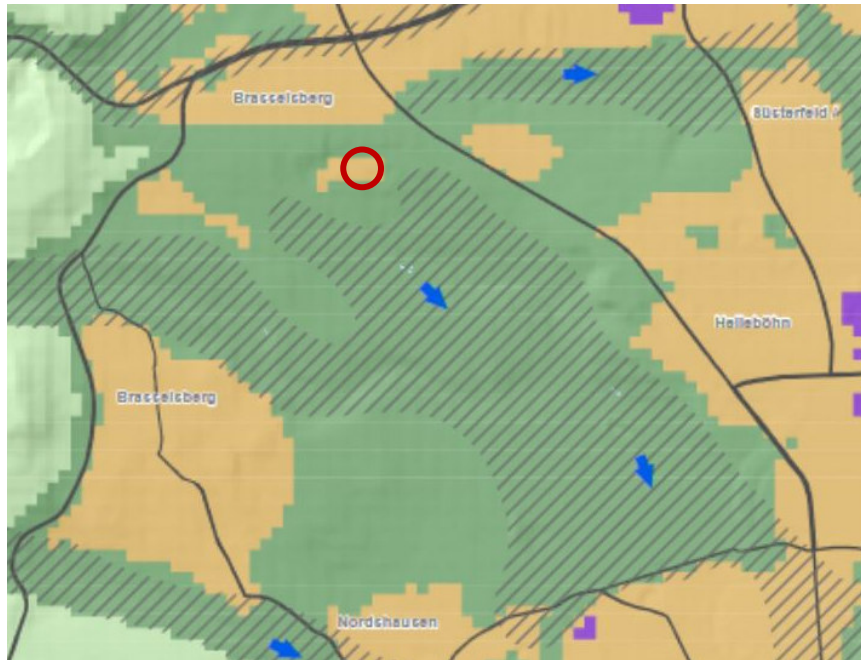
- * in der Klimafunktionskarte 2030⁶ wird das Gebiet als Gebiet mit Überwärmungspotenzial dargestellt → mittlere Belastung hinsichtlich Klimawandel anzunehmen
- * Umgebung des Plangebiets wird gem. ZRK (s. Abbildung 1) als Frischluftentstehungsgebiet definiert, wo ebenso eine Luftleitbahn ausgeprägt ist, welche Frischluft in südöstliche Richtung abtransportiert
- * gem. Planungshinweiskarte (ZRK⁷, s. Abbildung 2) wird dem Plangebiet eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung zugeordnet; Umgebung (Dönche) wird dagegen als Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung gewertet
- * real ausgeprägte Bestandsgehölze im Plangebiet mit mikroklimatischer Wirkung und Beschattung, real ausgeprägte Grünflächen mit lokal wirksamer Kaltluftentstehung; (teil-)versiegelte Parkplatzflächen mit Überwärmungseffekt

⁴ Zweckverband Raum Kassel (ZRK) (2009): Klimafunktionskarte 2020, Stand September 2009.

⁵ ZRK (2019): Klimafunktionskarte 2019, Stand Oktober 2019.

⁶ ZRK (2010): Klimafunktionskarte 2030, Stand September 2010.

⁷ ZRK (2019): Planungshinweiskarte 2019, Stand Oktober 2019.



Auszug aus der Planungshinweiskarte (ZRK 2019), Planungsraum rot umkreist

- * Windrichtung überwiegend S, SW und NW-Richtung → derzeit freie Durchlüftung des Gebietes gegeben, ggf. Einschränkung durch umliegenden Waldbestand
- * **allgemeine Bedeutung** aufgrund Lage innerhalb eines Wirkraumes

Auswirkungen

- * reale Erhöhung des Versiegelungsgrades um ca. 4.959 m² → Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf min. 80% der Dachflächen (ca. 3.200 m²) zur Minderung der Überwärmungseffekte durch die Gebäude, Festsetzung zweier Baufenster, um eine Durchlüftung des Gebietes zu gewährleisten; durch separate Stellung der neu zu errichtenden Gebäude zu den Bestandsgebäuden, wird insgesamt eine Durchlüftung des Geländes der HLFS gewährleistet
- * Festsetzung zum Erhalt und Neuschaffung von Gehölzflächen sowie zum Erhalt und Anpflanzung von Bestandsbäumen, dabei u.a. Erhalt vier großkroniger Eichenbäume → erfüllen mikroklimatische Funktion und Beschattung, überwiegend Erhalt der südlichen und östlichen Gehölzstrukturen und damit ihrer Funktion der Frischluftproduktion
- * gleichzeitig Rodung von insgesamt 63 überwiegend junger bis mittelalter Einzelbäume → Wegfall derer mikroklimatischer Funktion
- * gesteigerte Anfälligkeit hinsichtlich des Klimawandels ausgehend der Klimaprognose von 2030 aufgrund der Lage innerhalb umgebener Wald- und Gehölzflächen sowie Ausgestaltung und Position der Gebäude nicht zu erwarten
- * unter Berücksichtigung der klimaangepassten Gebäudegestaltung **keine erheblichen Beeinträchtigungen** durch das geplante Vorhaben gegeben

Schutzgut Bevölkerung/menschliche Gesundheit:

- Bestand*
- * Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Übungsfläche unbefestigt → Wohn- und Erholungsnutzung innerhalb des Gebiets ausgeschlossen
 - * Wohnnutzung ca. 150 m östlich und ca. 200 m nördlich zum Geltungsbereich, gem. Ursprungsplan allgemeines Wohngebiet und Spielplatz mit Wohnumfeldfunktion ca. 90 m nördlich des Geltungsbereichs
 - * direkt angrenzende Dönche mit hoher Bedeutung für die Naherholung
 - * Anbindung an öffentliche Verkehrswege (Heinrich-Schütz-Allee) und öffentlichen Nahverkehr
 - * Hinsichtlich Lärm Vorbelastung durch Übungsbetrieb der HLFS und die reale Nutzung eines Teiles des Geltungsbereichs als Parkplatz
 - * **allgemeine Bedeutung** aufgrund fehlender besonderer Schutzgutausprägung
- Auswirkungen*
- * 1. Änderung zum B-Plan Nr. III/44 sieht Änderung der Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf hin zu Landesfeuerweherschule vor → zulässig sind demnach Gebäude für die Ausbildung und Lehre sowie Unterkunftsgelände → Erholungs- und klassischer Wohnnutzung weiterhin nicht gegeben, wengleich eine Beherbergung von Schülern und Lehrkräften der HLFS zum Teil auch mehrtägig vorgesehen ist
 - * relevante Erhöhung der Lärmemissionen im Vergleich zur bisherigen Nutzung (Übungsfläche und Parkplatz) nicht zu erwarten, jedoch Erhöhung der Nutzungsintensität des Geländes durch die Belegung der Unterkunftsgelände
 - * kein erhöhtes Risiko durch Unfälle oder Katastrophen im Vergleich zum vorhandenen Zustand
 - * **keine erheblichen Beeinträchtigungen** durch das geplante Vorhaben gegeben

Schutzgut Arten/Biotop:

- Bestand*
- * gem. aktueller Biotopausprägung ca. 33 Flächen% versiegelt
 - * keine Gestaltungs- und Pflanzhinweise in den Festsetzungen des Ursprungsplans
 - * südlich und östlich grenzen Waldflächen der Dönche an mit überwiegend mittelalten Baumbestand, einzelne alte Eichen zwischenstehend, nördlich und westlich grenzen weitere Flächen des der HLFS an, welche einen hohen Durchgrünungsgrad aufweisen
 - * Reale Biotopausprägung:
 - * Gelände künstlich terrassiert, um Parkplatzflächen zu generieren – diese mittels Rasengitter befestigt oder geschottert, Fahrbahnen gepflastert oder asphaltiert

- * südlicher und östlicher Rand des Geltungsbereichs als Übergang zum angrenzenden Wald – ausgeprägt ist ein Eichenmischwald mit teils einzelnen alten Eichen
 - * Böschungen der Terrassen sind mit Gebüsch heimischer Straucharten gestaltet, Rasenflächen ebenso mit Einzelbäumen (überwiegend junge bis mittelalte heimische Laubbäume) gegliedert, entlang der Straßen Baumreihe aus jungen bis mittelalten Eichen
 - * Bedeutung der realen Biotopausprägung für die Fauna (vgl. Kapitel 4):
 - * Kartierung der Haselmaus im Jahr 2022 ergab keine Hinweise auf ein Vorkommen der Art im Geltungsbereich sowie angrenzender Strukturen
 - * Kartierung der Fledermausfauna 2022 zeigte ein Vorkommen von häufig vorkommenden Arten, die das Gebiet als Flugkorridore oder Jagdgebiet nutzen; alte Bäume mit Habitatpotenzial aber ohne Nachweise von Quartieren, Tagesquartiere jedoch möglich
 - * Brutvogelkartierung 2020 zeigte einen Nachweis von 21 Arten, die als sichere Brutvögel eingestuft werden, Vorkommen von häufigen Arten, Arteninventar der Wälder und Gehölze als auch des Siedlungsraumes
 - * Habitatbäume (insbesondere ältere Eichen) mit Besiedlungspotenzial für Höhlenbrüter oder Fledermäuse ausgeprägt
 - * Hirschkäferuntersuchung 2020 zeigte kein Vorkommen der Art im UG
 - * **mittlere Bedeutung** für die Fauna aufgrund des Habitatpotenzials (Altbaumbestand) jedoch ohne Nachweis auf ein Vorkommen seltener, streng geschützter Arten
 - * gem. Natureg Viewer des HLNUG⁸ keine geschützte Biotope innerhalb und im nahen Umfeld des Geltungsbereichs; nach Maßnahmenplan FFH-Gebiet „Dönche“ keine FFH-LRT im nahen Umfeld ausgeprägt, gem. Karte der Biotoptypen (Stand Oktober 2015) sind südlich und östlich „Übrige stark forstlich geprägte Laubwälder“, „Übrige Grünlandbestände“, „Schlagfluren und Vorwald“ gegeben
 - * Geltungsbereich grenzt im Süden und Osten an FFH- und Naturschutzgebiet „Dönche“ an, Umgebung des Geländes der HLFS LSG „Stadt Kassel“ – innerhalb Geltungsbereich keine Schutzgebiete ausgebildet
 - * **mittlere Bedeutung** aufgrund Habitatpotenzial und dem wertgebenden Baumbestand
- Auswirkungen*
- * Erhöhung des Versiegelungsgrades um 4.959 m² → Festsetzung Dachbegrünung auf min. 80% der Dachflächen (3.200 m²) zur Aufwertung überbauter Flächen

⁸ Entsprechend den Informationen des Natureg Viewer Hessen, s. <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>, aufgerufen am 27.10.2022.

- * Rodung von insgesamt 63 überwiegend jungen bis mittelalten heimischen Laubbäumen, davon 2 großkronige Altbäume betroffen; Verlust von Gebüschflächen
- * Festsetzung von insgesamt 2.082 m² als Fläche zum Erhalt von Gehölzen und ca. 389 m² zur Anpflanzung von Gehölzen → hierbei u.a. überwiegender Erhalt des südlichen Gehölzriegels mit u.a. vier großkronigen, artenschutzrelevanter Eichenbäume und der Baumreihe entlang der Heinrich-Schütz-Allee → insbesondere südlicher Riegel als Puffer der entstehenden Bebauung hin zum FFH-Gebiet
- * Festsetzung zum Erhalt von 27 Einzelbäumen und zur Anpflanzung von 15 neuen Laubbäumen (insgesamt 42 Bäume)
- * Verlust von Habitaten für Gebüsch- und Gehölzbrüter sowie für Fledermäuse (Tagesquartiere), im direkten Umfeld jedoch weitere Gehölzstrukturen und Altbaumbestand vorhanden
- * Erhöhung der Lichtemissionen und Störungsintensität durch die Nutzungsintensivierung → Reduzierung der Störwirkung durch angepasste Anordnung der Freianlagen (s. Kap. 4.2 Städtebauliches Konzept) und ein angepasstes Beleuchtungskonzept
- * **erhebliche Beeinträchtigungen** durch das geplante Vorhaben durch Gehölzverlust und Erhöhung der Flächenversiegelung gegeben

Schutzgut Landschaftsbild:

Bestand

- * reale Ausprägung des Geltungsbereichs zeigt einen hohen Durchgrünungsgrad, anthropogene Prägung durch Parkplatzflächen die periodisch mehr oder weniger intensiv genutzt werden; Richtung Westen stärker anthropogen überprägt durch Übungsflächen der Feuerwehr und Gebäude der HLFS
- * Altbäume insbesondere großkronige Eiche im Zentrum einer Grünfläche mit hohem Wert für das Landschaftsbild, Baumreihe entlang der Heinrich-Schütz-Allee ebenso mit prägender Wirkung
- * Übergang Richtung Süden und Osten zum FFH-Gebiet „Dönche“ als einem entsprechend naturnahen Raum
- * **allgemeine Bedeutung**

Auswirkungen

- * Grundsätzlich wird eine deutliche Änderung des Gebietscharakters innerhalb des Geltungsbereichs durch die B-Planänderung und zukünftige Bebauung erzeugt → im Zusammenhang mit dem übrigen Gelände der HLFS erfolgt zwar eine Intensivierung der Nutzung jedoch fügt sich die Bebauung hinsichtlich der Gebäudehöhen und -ausgestaltung in die Umgebung ein
- * Erhalt des südlichen Gehölzriegels als optischer Übergang zum FFH-Gebiet; Erhalt von Einzelbäumen und der Baumreihe entlang der Heinrich-Schütz-Allee sowie von Gehölzflächen zur Eingrünung der Gebäudestrukturen; Festsetzung einer Fassadenbegrünung zur Begrünung der oberirdisch liegenden Fassadenteile der Tiefgarage

- * Verlust von flächigen Gehölzstrukturen und insgesamt 63 Einzelbäumen – hierbei teils Verlust landschaftsbildprägender Altbäume
- * Festsetzungen zu Dachbegrünung auf min. 80 % der Dachflächen zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes
- * **erhebliche Beeinträchtigungen** durch das geplante Vorhaben durch Verlust der Gehölze gegeben

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe:

- | | |
|---------------------|--|
| <i>Bestand</i> | <ul style="list-style-type: none"> * kein Bodendenkmal bekannt * keine Naturdenkmale innerhalb des Geltungsbereiches oder angrenzend vorhanden * kein historisches Kulturlandschaftselement innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden * Geltungsbereich als Teil des Geländes der HLFS → wird real als Park- und Übungsfläche genutzt * allgemeine Bedeutung |
| <i>Auswirkungen</i> | <ul style="list-style-type: none"> * 1. Änderung des B-Plans Nr. III/44 sieht Änderung der Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf vor → zulässig sind Gebäude für Ausbildung und Lehre sowie Unterakunftsgebäude * keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben gegeben |

Wechselwirkungen:

- | | |
|---------------------|--|
| <i>Bestand</i> | <ul style="list-style-type: none"> * keine relevanten Wirkungen, über die allgemein bekannten Wechselwirkungen hinausreichend, anzunehmen |
| <i>Auswirkungen</i> | <ul style="list-style-type: none"> * keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben gegeben |

5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtungen

Zur Ermittlung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte des geplanten Vorhabens erfolgten im Jahr 2020 Erfassungen zu Brutvögeln, Habitatbäumen, Großvogelnestern und Hirschkäfern (MACKAY 2020⁹). Weiterhin wurden im Jahr 2022 Fledermäuse (ROMMELMANN 2022¹⁰) und Haselmäuse kartiert. Die Methodenbeschreibung und umfangliche Ergebnisdarstellung ist in den entsprechenden Kartierberichten einzusehen. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

⁹ MacKay, G. (2020): Hessische Landesfeuerweherschule Kassel – Erfassungsbericht Brutvögel, Habitatbäume, Hirschkäfer. im Auftrag von Wette+Gödecke GbR. Göttingen.

¹⁰ Rommelmann, J. – Büro LIMNA Wasser & Landschaft (2022): Untersuchung der Fledermausfauna im Rahmen der Erweiterung der hessischen Landesfeuerweherschule (HLFS) in Kassel. Göttingen.

Brutvogeluntersuchung und Suche nach Habitatbäumen

Im Jahr 2020 erfolgten an sechs Terminen Kartierungen zur Erfassung der Avifauna im Untersuchungsraum. Der Untersuchungsraum umfasst neben dem eigentlichen Geltungsbereich auch angrenzende Waldgebiete der Dönche sowie die gehölzreichen Abschnitte auf dem Gesamtgelände der HLFS. Innerhalb dieses Gebiets wurden insgesamt 33 Vogelarten erfasst, von welchen 21 Arten als „sichere Brutvögel“ eingestuft werden. Bis auf den Star (Rote Liste Kat. 3) wurden hierbei jedoch keine gefährdeten oder seltenen Vogelarten festgestellt.

Die meisten Reviere im Untersuchungsraum wurden durch die Mönchsgrasmücke (9 Reviere), Blaumeise (8 Reviere), Rotkehlchen (7 Reviere) oder auch Amsel (6 Reviere) besetzt. Mit jeweils 5 Revieren kommen Kohlmeise und Star vor. Die übrigen Arten sind jeweils mit unter 5 Revieren im Untersuchungsraum vertreten.

Das Arteninventar zeigt im Wesentlichen ein Vorkommen von Gehölz- und Höhlenbrütern. Mit dem Hausrotschwanz wurde auch eine Art des Siedlungsraumes festgestellt. Die Ergebnisse kommen zu dem Schluss, dass gerade die Bäume und Gebüsche für die Avifauna von hoher Bedeutung sind und insbesondere die Altbäume mit ihrem Potenzial für Höhlungen eine hohe Habitatqualität besitzen.

Auch im eigentlichen Geltungsbereich wurden überwiegend Reviere von häufig vorkommenden Gehölz- und Höhlenbrütern festgestellt. Lediglich ein Revier des als gefährdet eingestuften Stars wurde im Nordosten des Geltungsbereichs kartiert.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 12 Habitatbäume erfasst, von welchen sieben durch Höhlenbrüter im Jahr 2020 besetzt waren. Es handelte sich hierbei stets um Stieleichen (*Quercus robur*). Großvogelnester wurden nicht festgestellt. Von den kartierten Habitatbäumen befinden sich zwei im Geltungsbereich der B-Plan-Änderung sowie zwei weitere direkt angrenzend. Von diesen vier Bäumen waren im Jahr 2020 drei durch Höhlenbrüter besetzt (MACKAY 2020).

Hirschkäferuntersuchung

Die Erfassung von Hirschkäfern erfolgte 2020 über die Kartierung von Eichen mit Saftaustritten. Diese Phloemsäfte dienen den Hirschkäfer-Imagines als Nahrung, sodass diese Bäume zu geeigneten Abenden zwischen Mitte Juni und Mitte August die Tiere auch teils zu großen Gesellschaften anlocken. So wurden an drei Abenden die betroffenen Eichen abgesucht. Ebenso erfolgte eine Suche nach eiablegenden Tieren an bekannten toten Eichen. Im eigentlichen Geltungsbereich des B-Plans befinden sich zwei der untersuchten Eichen.

Trotz des durchaus geeigneten Lebensraumangebotes erfolgte 2020 kein Nachweis des Hirschkäfers im Untersuchungsraum (MACKAY 2020).

Fledermausuntersuchung

Im Jahr 2022 erfolgten Untersuchungen zur Erfassung der Fledermausfauna im Untersuchungsraum. Hierbei wurden die Altbäume im Gebiet einerseits nach potenziell geeigneten Baumquartieren untersucht. Weiterhin erfolgten Detektorbegehungen zu drei Terminen zu entsprechend geeigneten Witterungsbedingungen jeweils von einer halben Stunde vor Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang. Hierbei wurde das UG über Kontrollrouten abgegangen, um eine flächige Erfassung zu gewährleisten. Der Detektor erfasst die Ultraschallrufe der Fledermäuse und speichert diese ab. Die Rufaufzeichnungen werden dann computergestützt über eine Software ausgewertet, welche hilft die Aufnahmen dann einer Art oder Gattung zuzuordnen. Ergänzend zur

Detektorbegehung erfolgte der Einsatz einer Wärmebildkamera zur Erfassung fliegender Tiere in der Dunkelheit. Ebenso wurden Horchboxen als automatische Erfassungsgeräte eingesetzt. Zu Beginn der mobilen Detektorerfassung wurden diese angebracht und zum Ende wieder abgebaut.

Die Kontrolle der Baumreviere zeigte keine sicheren Nachweise einer Quartiersnutzung durch Fledermäuse. Nichtsdestotrotz zeigen insbesondere Altbäume Sonderstrukturen und Höhlungen die zumindest für die Nutzung als Tagesquartiere in Frage kommen.

Im Rahmen der Detektoruntersuchung wurden fünf Fledermausarten sicher im gesamten Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Es handelt sich um Breitflügel-Fledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Raufhautfledermaus und Zwergfledermaus. Weiterhin erfolgte der unbestimmte Nachweis der Gattung der Mausohren und der Gruppe der Nyctaloiden. Die häufigsten Rufkontakte erfolgten von der Zwergfledermaus und der Mückenfledermaus. Rufe anderer Arten waren mit einem Anteil von weniger als 2 % an den Gesamttaufnahmen vertreten.

Auch die Ergebnisse der Horchboxuntersuchung zeigten eine deutliche Dominanz der Zwergfledermaus mit über 82 % der Rufkontakte und der Mückenfledermaus mit über 13 % der Kontakte. Die übrigen Arten (bzw. Gruppen) wurden jeweils mit unter 3 % der Rufanteile erfasst.

Beide Untersuchungsmethoden konnten die meisten Rufkontakte im Juli verzeichnen (ROMMELMANN 2022).

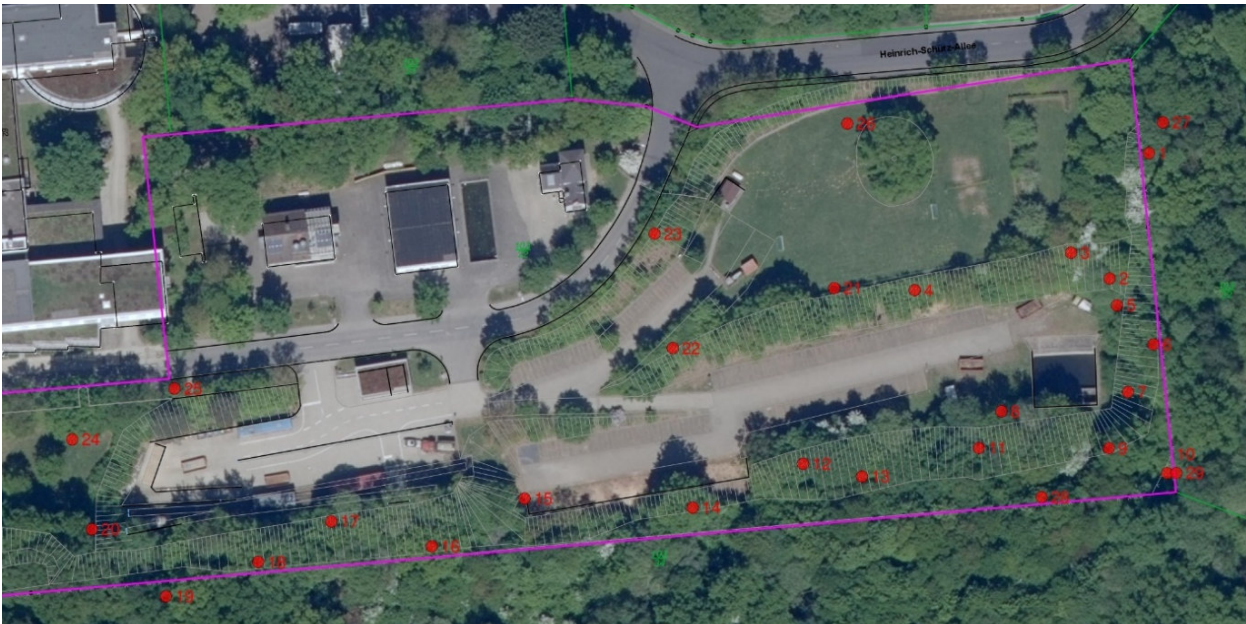
Haselmausuntersuchungen

Die Untersuchung der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), welche im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet ist, erfolgte im Jahr 2022 von Ende April bis Ende Oktober. Zur Erfassung der dämmerungs- und nachtaktiven Art wurden ab Mai in monatlichen Abständen insgesamt 29 Nisttubes auf die Anwesenheit der Tiere überprüft. Die Nisttubes wurden dabei in die relevanten Gehölzflächen im Untersuchungsraum befestigt. Drei der Tubes wurden zudem im FFH-Gebiet, im Nahbereich zum Gelände der HLFS zur Kontrolle installiert.

Die Nisttubes bestehen aus einer witterungsbeständigen, schwarzen Plastikröhre mit quadratischem Querschnitt in welcher ein Holzeinschub eingebracht wird. Die Röhren sind auf einer Seite geschlossen und wurden mittels Kabelbindern an Zweigen aufgehängt. Bei den regelmäßigen Kontrollen wurden die Tubes dann auf die für die Art charakteristischen Kugelnester bzw. auf konkrete Individuennachweise überprüft. Haselmausnester sind fest gewebte Kugeln mit seitlichem Eingang, die überwiegend aus Blättern und Gras gewebt werden. Nach bisherigem Wissenstand legt die Haselmaus keine (höchstens kleinere) Vorräte an (JUŠKANTIS & BÜCHNER 2010).

Im Rahmen der Haselmauserfassungen konnten trotz potenziell geeigneten Habitatstrukturen keine Nachweise der Art erbracht werden.

Eine Recherche zu möglichen Vorkommen der Haselmaus im angrenzenden FFH-Gebiet „Dönche“ ergab, dass die Art einerseits nicht im Standarddatenbogen des Natura2000-Gebietes als Erhaltungsziel festgelegt ist (RP KASSEL 2023). Auch die Grunddatenerfassung zum FFH-Gebiet von 2008 erwähnte die Art ebenso nicht im Endbericht (BÖF 2008).



Lage der ausgebrachten Haselmaustubes im Erfassungsjahr 2022, Untersuchungsraum in Magenta

(Luftbildgrundlage: Geodaten Hessen 2022)

Artenschutzrechtliche Konsequenzen

Die Erfassungsergebnisse zeigen, dass insbesondere der Gehölzbestand für die Avifauna von Bedeutung ist. Fledermäuse nutzen den Untersuchungsraum hauptsächlich als Jagdgebiet oder als Flugkorridor. Bislang sind keine Quartiersstrukturen in Altbäumen festgestellt wurden, jedoch kann eine Nutzung von Tagesquartieren nicht ausgeschlossen werden.

Der Verlust von insgesamt 63 Einzelbäumen, wovon auch Altbäume betroffen sind, geht demnach mit einem Verlust von Habitaten von Gehölz- und Höhlenbrütern einher und reduziert zudem das Angebot an potenziellen Quartieren für Fledermäuse oder auch den Hirschkäfer. Da keine seltenen Brutvögel im Gebiet erfasst wurden und ausreichend Ersatzhabitate in nahen Umfeld vorliegen, können die Beeinträchtigungen auf das Lebensraumangebot für die Avifauna jedoch abgefangen werden. Um dennoch einen Ausgleich für Höhlenbrüter und auch Quartiere der Fledermäuse zu generieren, ist die Anbringung von Nistkästen und Ersatzquartieren erforderlich.

Die Ergebnisse des Fledermausvorkommens im Untersuchungsraum deuten auf eine rege Nutzung als Flugkorridore hin. Durch eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs werden einerseits Teile der Korridore verstellt. Des Weiteren sind eine intensivere menschliche Aktivität und insbesondere eine Intensivierung der Beleuchtung im Gebiet zu erwarten, da durch die Unterkunftsgebäude auch eine abendliche Aktivität zu erwarten ist. Diese Wirkung geht ebenso mit einer Verlagerung der Flugkorridore einher. Zum Schutz der Fledermausfauna als auch im Sinne des Insektenschutzes ist demnach eine angepasste Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs zu installieren. In Kapitel 5.4 werden die entsprechenden Maßnahmen konkreter erläutert.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Gestaltung

Im Folgenden werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung möglicher Beeinträchtigungen beschrieben, welche entsprechend als Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. III/41. 1. Änderung übernommen bzw. berücksichtigt werden (vgl. Kap. 6.3 Freiflächen, Bepflanzung und Umweltbelange).

Gehölzerhalt:

Innerhalb des Geltungsbereichs der B-Planänderung werden auf insgesamt 2.082 m² Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Gehölzstrukturen entlang der Süd- und Ostgrenze des Geltungsbereichs dienen einerseits der gehölzgebundenen Avifauna als Lebensraum und bieten andererseits durch das Vorhandensein von Altbäumen als potenzielle Quartiersstrukturen für Fledermäuse. Des Weiteren bilden diese Strukturen einen optischen und räumlichen Puffer zwischen der entstehenden Bebauung und dem angrenzenden FFH-Gebiet.

Außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind in der Planzeichnung weitere Bäume zum Erhalt zeichnerisch festgesetzt. Dies umfasst u.a. die Eichen entlang der Heinrich-Schütz-Allee, die insbesondere für das Landschaftsbild als strukturgebende Vertikalstrukturen relevant sind.

Gehölzpflanzungen:

Die B-Planänderung sieht die Festsetzung von 389 m² einer Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen sowie zusätzlich von 15 Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereichs vor.

Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen befindet sich am westlichen Rand des Geltungsbereichs und bildet hiermit einen Übergang zum übrigen Gelände der HLFS und knüpft zudem an den südlich zu erhaltenen Gehölzriegel an. Die Ausgestaltung der Pflanzfläche soll sich am genannten Bestand hinsichtlich der Artenzusammensetzung orientieren.

Die innerhalb des Geltungsbereichs zu pflanzenden Einzelbäume sind in der Planzeichnung des B-Plans zeichnerisch dargestellt. Von den entsprechenden Positionen kann im Rahmen der Ausführungsplanung um bis zu 10 m abgewichen werden, ausgenommen sind die Bäume entlang der Heinrich-Schütz-Allee, wo eine Ergänzung der bestehenden Baumreihe erzeugt werden soll und eine Verschiebung der zeichnerisch festgelegten Positionen nur um bis zu 3 m zulässig ist. Grundsätzlich ist ein Mindestwurzelraum von 12 m³ gem. Vorgaben der FLL einzuhalten.

Einzelbäume im Plangebiet sorgen einerseits für eine optische Aufwertung des Landschaftsbildes und der Eingrünung des Geltungsbereichs. Andererseits erfüllen die Bäume eine mikroklimatische Funktion und Beschattung von versiegelten Flächen.

Für die zu pflanzenden Einzelbäume sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Nutzung von Sorten oder ausgewählten fremdländischen Arten ist aufgrund der Lage in Bereichen mit erhöhtem Versiegelungsumfang zulässig. Die Baumauswahl ist mit dem Umwelt- und Gartenamt, Abt. Freiraumplanung, abzustimmen.

Dachbegrünung:

Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es zu einer Neuerrichtung von Gebäuden für welche eine Dachbegrünung vorgesehen ist. Diese führt zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation, der zusätzlichen Rückhaltung von Niederschlagswasser vor Ort und der Steigerung des Habitatangebotes insbesondere für Insek-

ten. Entsprechend sind alle Dächer ab einer Größe von 20 m² auf min. 80 % der Dachfläche mit einer Substratschicht von mind. 10 cm Dicke extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung kann mit Photovoltaikanlagen kombiniert werden. Zu Gunsten einer erhöhten Niederschlagsversickerung bzw. Ableitung in bodengebundene Vegetationsflächen, wird auf eine intensive Dachbegrünung verzichtet.

Bereits extensive Formen der Dachbegrünung dienen dem Rückhalt und der Verdunstung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle und helfen, Starkregenereignisse abzupuffern und Überschusswasser zeitlich versetzt abzugeben. Weiterhin wirkt sich die Dachbegrünung positiv auf das Klima innerhalb des Gebäudes aus. Im Sommer wirkt sie wärmeregulierend und im Winter dämmend. Zudem leisten Dachbegrünungen einen Beitrag zur Biodiversität und schaffen kleinräumige Ökosysteme, welche die sonst vollständig versiegelten Flächen wesentlich aufwerten.

Bodenschutz:

- * Die im Rahmen der Tiefbauarbeiten anfallenden Bodenmaterialien sind soweit möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen.
- * Abtrag, Einbau und die Zwischenlagerung von ggf. vorhandenem Oberboden sind getrennt von anderen Bodenschichten durchzuführen (s. §§ 1a (2) + 202 BauGB). Grasnarben und Oberbodenschichten sind je nach Auftragsstärke von der Auftragsfläche zuvor zu entfernen. Bodenmieten sollten mit einer Zwischenbegrünung geschützt werden.
- * Zur Minderung des Risikos einer Bodenkontamination mit Schadstoffen sollten eine regelmäßige Wartung der eingesetzten Baugeräte sowie ein sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen gewährleistet werden. Während der Bauphase anfallende Bauabfälle, -reste und andere Fremdstoffe dürfen nicht auf dem Grundstück entsorgt (vergraben, verbrannt) werden. Der Boden auf Lager- und Arbeitsflächen ist vor möglichen Einträgen durch auslaufende Flüssigkeiten (Öle, Treib- und Schmiermittel) oder Baumaterialien, wie ungebundener Zement oder frischer Beton zu schützen.
- * Sollten während der Baumaßnahme kontaminierte Bodenbereiche festgestellt werden, sind weitergehende Bodenuntersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen unter Einbeziehung der zuständigen Behörde durchzuführen.
- * Für alle entstehenden Bauabfälle (Bodenaushub, Bauschutt etc.) müssen die Zuordnungswerte gem. den geltenden Verordnungen (BBodSchV und EBV) ermittelt werden, um die ordnungsgemäße Verwertung bzw. Deponierung sicher zu stellen.
- * Auf zukünftigen Grünflächen, die als BE- oder Lagerflächen genutzt wurden, sind tiefgreifende Maßnahmen zur Bodenlockerung durchzuführen.
- * Beachtung der geltenden Normen: DIN 19731, DIN 19639, DIN 18300, DIN 18915 und der DIN 18920 zum Schutz von Boden- und Vegetationsflächen.

Anbringung von Nisthilfen:

Das geplante Vorhaben geht mit dem Verlust von Gehölzen und insbesondere Altbäumen einher, die insbesondere für Höhlenbrüter oder auch Fledermäuse potenziell geeignete Habitate bieten. Durch den Verlust dieser Strukturen geht das entsprechende Habitatangebot verloren. Zur Kompensation dieser Verluste sind künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter sowie künstliche Quartiere für Fledermäuse an älteren, zu erhaltenden Bestandsgehölzen oder auch Gebäuden anzubringen. Die Menge der anzubringenden Nisthilfen kann anhand der gerodeten Altbäume mit einem Stammdurchmesser von über 40 cm abgeleitet werden.

Insgesamt werden voraussichtlich sieben Altbäume gerodet, sodass entsprechend sieben Niststätten angebracht, jedoch auch auf die Artengruppen aufgeteilt werden können. So bietet es sich an vier Nistkästen für

Höhlenbrüter und drei Sommerquartiere für Fledermäuse anzubringen. Da unter den gerodeten Bäumen auch zwei sehr alte Gehölze sind, die auch Potenziale für Wochenstuben bieten, ist die Anbringung von entsprechenden künstlichen Quartieren für Fledermäuse vorzunehmen.

Vogelschutz an Glasfassaden:

Die aktuellen Entwürfe der Gebäudefassaden der neu entstehenden Gebäude im Geltungsbereich zeigen großflächige Glasfassaden. Für Vögel im Siedlungsbereich stellen solche Fassaden eine erhebliche Falle dar. Eine Kollision mit für Vögel oft nicht wahrnehmbaren Glasscheiben endet somit meist tödlich. Besonders gefährlich sind hierbei durchsichtige Scheiben in welchen sich die Umgebung spiegelt. Dabei lässt sich Vogelschutz an Glasfassaden bereits im Bau berücksichtigen. So können die Gebäude mit halbtransparenten Scheiben wie Milchglas oder farbigem, satiniertem oder mattiertem Glas ausgestattet werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Scheiben entspiegelt sind (max. 10 % Außenreflexionsgrad). Eine ebenso gängige Methode ist die Anbringung von Mustern über Klebefolien oder über ein Laser-, Sandstrahl- oder Siebdruckverfahren. Das Bekleben der Scheibe mit einzelnen Vogelsilhouetten oder die Nutzung von UV-Mustern hat sich hierbei jedoch als wirkungslos erwiesen¹¹. Ziel der entsprechenden Gestaltung der Glasflächen soll es sein, flächig die Reflexion der Umgebung zu verhindern, sodass die Vögel die Scheiben als sichtbares Hindernis wahrnehmen können. Ist die Anbringung von Mustern vorgesehen, so sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- * besonders bewährt hat sich der Farbton **Orange oder Rot**,
- * **kontrastreiche Markierungen** sind besonders effektiv bei flächiger Anbringung sollten freie Bereiche kleiner sein als 10 cm (Handflächenregel),
- * Punktraster: min. 25 % Deckungsgrad dabei Punkte min. 5 mm Durchmesser oder 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Durchmesser der Punkte,
- * Vertikale Linien: min. 5 mm Breite bei max. 10 cm Abstand zwischen den Linien,
- * Horizontale Linien: min. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand zwischen den Linien,
- * **Anbringung an der Außenseite** der Glasscheibe^{12,13}.

Angepasstes Beleuchtungskonzept:

Die Planung eines angepassten Beleuchtungskonzeptes ist einerseits aufgrund der bereits genannten Nutzung des Geltungsbereichs als Flugkorridor für Fledermäuse sowie der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zum Natura2000-Gebiet und dem dadurch zu erwartenden erhöhten Insektenaufkommen (potenziell Hirschkäfer) erforderlich.

Zum einen sollte die Beleuchtung, wenn möglich auf die Zeit menschlicher Aktivität beschränkt werden. So wäre ein Abschalten der Beleuchtung beispielsweise ab 24 Uhr möglich. Auch führen eine Dimmung oder eine Beleuchtung mit Bewegungsmelder zu Zeiten geringer Aktivität zu einer geeigneten Reduktion der Lichtemissionen.

Neben einer Abschaltung ist auch die Wahl der Leuchtmittel insbesondere für den Schutz von Insekten bedeutsam. Durch Lichtquellen mit starker Strahlung im blauen und ultravioletten Spektralbereich entsteht ein erhöhter Anlockeffekt. Dabei kommt es mitunter zu Lockwirkungen bis zu einer Distanz von 100 – 200 m.

¹¹ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) (2019): Vogelschlag an Glasflächen. Augsburg.

¹² BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) (2019): Vogelschlag an Glasflächen. Augsburg.

¹³ NABU (o.J.): Maßnahmen gegen Vogeltod an Glas. veröffentlicht unter < <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/helfen/01079.html> > (geöffnet am 22.08.2023).

Problematisch ist dabei weniger die Kollision der Insekten mit den Lampenschirmen oder die Hitzeeinwirkung. Vielmehr stellen der unnötige Energieverbrauch, die Verhinderung notwendiger Aktivitäten (Fortpflanzung, Eiablage) sowie Prädation erheblichere Probleme dar. Zur Minderung der Auswirkungen werden folgende Maßnahmen empfohlen (NABU 2020; BfN 2019):

- * Verwendung von Leuchtmitteln mit geringem Anteil von blauen und ultraviolettem Spektralbereich, Empfehlung von LED-Beleuchtung, Vermeidung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen,
- * Wahl von Lampenformen, die Licht gezielt auf die benötigten Bereiche lenken (Gehweg, Straßen) und nicht in die Umwelt emittieren, Abstrahlung nach oben sollte so gering wie möglich sein,
- * Wahl einer niedrigen Lichtpunkthöhe,
- * Leuchtgehäuse sollte gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten gesichert sein.

Angepasste Anordnung von Freianlagen:

Gemäß des aktuellen Freiflächenplans des Geltungsbereichs ist die Errichtung von Aufenthalts- und Terrassenbereichen vorgesehen. Die derzeitige Planung (Stand Aug. 2022) zeigt eine Positionierung einer größeren Freifläche nördlich des südlichen Gebäudekomplexes. Da mit einer freizeitliche Nutzung dieser Bereiche auch in den Abendstunden zu rechnen ist, ist die Positionierung gem. aktuellen Freiflächenplans als günstig für die Fledermausfauna zu werten und entsprechend im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Durch derzeitig vorgesehene Lage der Terrassen werden Licht- und Lärmemissionen durch das Gebäude in Richtung Wald und FFH-Gebiet abgeschirmt, sodass eine Störung der Fauna minimiert werden kann.

Niederschlagsversickerung- Entwässerungskonzept:

Die durch den B-Plan hervorgerufene Flächenversiegelung geht mit einer Verminderung der Vorort möglichen Niederschlagsversickerung einher. Für die geplanten Bauvorhaben wird demnach im Bauantragsverfahren ein Entwässerungskonzept erforderlich, um herauszuarbeiten, wie anfallendes Niederschlagswasser vollständig innerhalb des Geltungsbereichs zurückgehalten und anschließend nach und nach versickern werden kann. Ebenso ist die Möglichkeit zum gedrosselten Einleiten des Niederschlagswassers in das umliegende FFH-Gebiet „Dönche“ zu prüfen, um hier die Wasserversorgung zu verbessern.

Soweit möglich sind demnach Flächenbefestigungen für Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Form herzustellen. Als versickerungsfähige Materialien gelten bspw. Rasengittersteine, Schotterterrassen, wassergebundene Decken, Dränbeton oder Fugenpflaster mit mind. 15 % Fugenanteil.

Eine extensive Dachbegrünung sorgt zudem für eine Rückhaltung von Niederschlagswasser und kann helfen, anfallende Abwassermengen bei Starkregenereignissen abzupuffern.

5.5 Eingriffsregelung

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 BauGB handelt, ist eine Eingriffsbilanzierung nicht durchzuführen. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zu erwartender Eingriffe sind über den in den grünordnerischen Festsetzungen festgelegten Begrünungsumfang hinausgehend nicht erforderlich.

5.6 Verwendete Literatur

- BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN, Hrgs.) (2019): Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen. Bonn.
- BÜRO FÜR ANGEWANDTE ÖKOLOGIE UND FORSTPLANUNG (BÖF) (2008): Grunddatenerfassung zum FFH-Gebiet DE 4722-304 „Dönche“. Kassel.
- JUŠKAITIS, R. & BÜCHNER, S. (2010): Die Haselmaus. Hohenwarsleben.
- NABU (2020): Umweltfreundliche Stadtbeleuchtung. 3. Auflage 11/2020. Berlin.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2023): Natura 2000-Verordnung Regierungspräsidium Kassel – FFH-Gebiete – 4722-304 Dönche. veröffentlicht unter < http://rpkshe.de/Natura_2000_VO / Anlagen1-3-4/FFH/4722-304.html> geöffnet am 14.08.2023.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind der planungsrechtliche Rahmen für eine notwendigen Erweiterung der Landesfeuerweherschule und stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher. Das in Kap. 4.2 beispielhaft vorgestellte bauliche Konzept des Landes kann in diesem Festsetzungsrahmen umgesetzt werden. Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 91 HBO dargestellt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die für die Umsetzung der Erweiterung benötigte Teilfläche des Betriebsgeländes der Landesfeuerweherschule sowie die direkt angrenzenden Erschließungsflächen. Eine Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht nicht.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Entwicklungsfläche ist kein eigenständiges Flurstück, sondern Teil der ca. 6 ha großen Gesamtparzelle der Feuerweherschule. Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan daher nicht durch grundstücksbezogene Kennwerte (GRZ und GFZ), sondern durch die absoluten Werte einer maximalen Grundfläche mit einer definierten überbaubaren Grundstücksfläche und der Regelung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit maximalen Gebäudehöhen festgelegt.

Art der Nutzung

Das Entwicklungsgrundstück wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Landesfeuerweherschule“ festgesetzt. Die bereits heute bestehende Nutzungsfestsetzung wird damit unverändert fortgesetzt. Die Festsetzung umfasst alle für den Betrieb der Schule notwendigen Nutzungen einschließlich erforderlicher Nebenanlagen und beinhaltet damit auch das aktuell geplante Hörsaalgebäude und Unterkunftsgebäude für die Lehrgangsteilnehmenden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden zwei Baufelder festgesetzt, die eine in die topografische Situation des Standortes eingefügte bauliche Entwicklung ermöglichen. Zwei getrennte Baufelder sichern den in dieser Grenzlage zum Landschaftsraum gewünschten Charakter einer offenen und durchlüftungsfähigen Baustruktur.

Das nördliche Baufeld wird parallel zur öffentlichen Erschließungsstraße angeordnet, so dass hier eine bauliche Einfassung des Straßenraums ausgebildet werden kann. Entlang der Straße liegt das Baufeld in einem Grenzanstand von 2,50 m. Dieser ist ausreichend für die Anlage einer begrünten Vorgartenzone. Der notwendige Grenzabstand nach HBO kann bis zur Mitte der insgesamt 13,30 m breiten öffentlichen Straße übertragen werden.

Die Baufelder bietet einschließlich der Ergänzungsfläche der Tiefgarage mit einer Flächengröße von zusammen 6.170 m² ausreichend Spielraum für die Platzierung von zwei größeren Gebäuden innerhalb der topographisch anspruchsvollen Situation. Die festgesetzte maximale Grundfläche von 5.500 m² ermöglicht eine Bebauung von etwa 44 Prozent der Entwicklungsfläche. Dieses Maß entspricht einer GRZ von 0,44. Es ist vergleichbar mit dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für z.B. Wohngebiete (GRZ 0,4) und liegt deutlich unter dem Wert für Mischgebiete (GRZ 0,6), ist aber deutlich höher als die bisher für den be-

stehenden Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,15. Diese höhere bauliche Ausnutzung folgt dem inzwischen im Zeichen des Klimawandels und des Bodenschutzes bestehenden Ziel einer kompakten Bebauung auf bereits genutzten Grundstücken anstelle von Entwicklungen an neuen Standorten.

Für die Realisierung der Erschließung und der Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen wird ein Gesamtmaß der Bebauung (einschließlich der Gebäude-Grundflächen) als maximal zulässige bauliche Flächennutzung von insgesamt 8.000 m² festgesetzt, um die geplante städtebauliche Entwicklung landschaftsräumlich verträglich einzufügen. Dies entspräche einer sogenannten „GRZ II“ von 0,64. In diesem Rahmen ist das gesamte Spektrum der baulichen Außenflächenentwicklung auf dem Grundstück zulässig, insbesondere die internen Erschließungsflächen, Fahrradabstellplätze oder -anlagen, gestaltete Aufenthaltsbereiche, Terrassen und Freitreppen und Flächen und Bauten der Ver- und Entsorgung, wie z.B. Müllstandplätze, eine Trafostation oder das im Bestand bereits vorhandene Regenrückhaltebecken. Stellplätze sind mit wenigen Ausnahmen nicht auf dem Grundstück, sondern nur in einer Tiefgarage zulässig (vgl. Kap. 6.4 Stellplatzkonzept). Insgesamt kann der Standort damit auf knapp zwei Dritteln seiner Fläche baulich entwickelt werden, was einer moderaten städtebaulichen Entwicklung für diesen Ort entspricht. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung sichergestellt, dass auf dem 12.440 m² großen Gemeinbedarfs-Grundstück im Geltungsbereich 4.440 m² Fläche (36 %) als Vegetationsfläche verbleiben. Da das Maximalmaß von 8.000 m² unterhalb der gemäß § 19 (4) BauNVO zugelassenen 50-%-Flächengrenze liegt (dies wären hier 8.250 m² bzw. 66 % der Gemeinbedarfsfläche), würde eine geringe Überschreitung nicht die Grundzüge der Planung berühren. Ziel der Planung ist es, dass mindestens ein Drittel der Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche als unversiegelte Flächen gestaltet werden.

Zahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhen

Dem Ziel einer baulich kompakten Nutzung von Grundstücken folgend wird eine Mindestzahl von zwei Vollgeschossen für die Hauptbaukörper festgesetzt. Mit dem Höchstmaß von drei Vollgeschossen wird dem Ziel einer landschaftsräumlich verträglichen baulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Die bezogen auf absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen entsprechen diesem Ziel und ermöglichen in jedem der beiden Baufelder jeweils Gebäudehöhen bis 12-13 m unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Geländehöhen. Die festgesetzten Gebäudehöhen bleiben unterhalb der Höhe des vorhandenen Hauptgebäudes auf dem Areal der Landesfeuerwehrschule mit seinen 3 – 5 Geschossen. Diese moderate Höhenentwicklung trägt der Lage angrenzend an das FFH-Gebiets „Dönche“ Rechnung und dem Ziel, nicht mit hohen Gebäude mit Fernwirkung in das Landschaftsbild einzugreifen.

Würden beide Baufelder im Rahmen der zulässigen Grundfläche von 5.500 m² vollständig 3-geschossig überbaut, ergäbe dies eine maximal zulässige Geschossfläche von 16.500 m², was einer moderaten und für diesen Standort städtebaulich verträglichen GFZ von 1,33 entspräche. Allerdings beinhaltet die festgesetzte Grundfläche auch die Sockelfläche der vorgesehenen Tiefgarage, die aufgrund notwendiger Abstandsflächen absehbar in Teilen nicht überbaut werden, sondern als Freiflächen gestaltet werden wird.

Baufeld Tiefgarage

Unter dem nördlichen Baufeld (A) ist in direkter Nachbarschaft zur Erschließungsstraße der Bau einer Tiefgarage zugelassen. Die Tiefgarage ist die Bodenplatte für die darüber aufstehenden Gebäude im Bau Feld und soll drüber hinaus als Freiraum gestaltet werden, der die aufstehenden Gebäude erschließt (Gebäudezugänge, Wegeflächen, Aufenthaltsbereiche).

Für die Tiefgarage wird über das Baufeld hinaus eine ergänzende Nebenanlagen-Fläche festgesetzt, um auch in der aufgrund der Böschungsnähe für den Hochbau ungeeigneten Grundstücksecke eine Unterbauung für die Schaffung von Stellplätzen zuzulassen. Eine maximale Höhenfestsetzung für die Oberkante der Tiefgarage stellt sicher, dass diese im mittleren Abschnitt der Erschließungsstraße höhengleich anschließt. Der Steigung der Straße entsprechend ergibt sich dann am westlichen Ende eine Tieflage der Tiefgarage um etwa eine Geschosshöhe unter der Straßenhöhe. An der nordöstlichen Gebäudeecke wird die Garage dagegen um etwa eine Geschosshöhe als Sockel aus dem Boden ragen. Die dadurch in diesem Abschnitt entstehende 4-geschossige Gebäudewirkung ist städtebaulich unkritisch. Nach Südosten, außerhalb der öffentlichen Sichtbarkeit, wird die Garage ebenfalls als Sockelgeschoss architektonisch wirksam (vgl. Abb. Kap. 4.2).

Das Baufeld der Tiefgarage und dessen Lage auf dem Grundstück folgen dem Ziel, die erforderlichen Stellplätze möglichst vollständig unterirdisch und in direkter Nähe zur Erschließungsstraße anzuordnen (vgl. Kap. 6.4 Stellplatzkonzept). Der Stellplatzbedarf einschließlich des Ersatzbedarfes für die bisher auf dem Grundstück vorhandenen oberirdischen Stellplätze wird absehbar eine dreigeschossige Tiefgarage erfordern. Diese kompakte Bündelung der Stellplätze vermindert den Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr deutlich im Vergleich zu einer eingeschossigen Tiefgaragenlösung oder einer oberirdischen Anlage der Stellplätze.

Ausnahmen

Bei der Festsetzung des Baufeldes und bei den Gebäudehöhen sind in den Festsetzungen Ausnahmen für untergeordnete bauliche Ergänzungen sowie für technische Aufbauten auf den Gebäuden definiert. Diese Ausnahmen haben keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen und verhindern unnötige Einschränkungen der baulichen Entwicklung. Mit der Zulässigkeit einer Überschreitung der maximal festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 3 m auf einer begrenzten Teilfläche von 20 % der Dachfläche können z.B. Anlagen für die Gebäudebelüftung realisiert werden. Um die Nutzung erneuerbarer Energien besonders zu fördern, ist für eine Solarnutzung auf der gesamten Dachfläche eine zusätzliche Höhe bis 3 m zulässig. Darüberhinausgehend kann im Einzelfall die Möglichkeit von Befreiungen geprüft werden.

6.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die nördlich des Vorhabengrundstückes verlaufende öffentliche Zufahrtsstraße von der Heinrich-Schütz-Alle aus wird ohne Änderung der Lage oder Größe im Bebauungsplan festgesetzt und damit als Grundstückerschließung sowohl für die Landesfeuerweherschule wie für die benachbarte städtische Feuerwache gesichert. Nach Süden wird der Straßenkörper angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche abweichend von der heute vorhandenen Flurstücksgrenze so abgegrenzt, dass zur Straße einen durchgängiger seitlicher Grün- und Baumstreifen von 2,50 m Breite zugehört. Die festgesetzte öffentliche Straße hat hier damit eine Gesamtbreite von 13,30 m. Die im Plan dargestellte heute vorhandene inneren Aufteilung der Straße in eine Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen ist in ihren Abmessungen nur eine beispielhafte Gliederung und keine Festsetzung. Eine spätere Änderung der Aufteilung, z.B. Verbreiterung der Gehwege zulasten der Fahrbahn, ist möglich und wünschenswert, soweit der unbefestigte Baumstreifen mit mindestens 2,50 m Breite erhalten bleibt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Privatstraße

Die innerhalb des Betriebsgeländes der Feuerweherschule gelegene zentrale Zufahrtsstraße des Standortes wird unverändert in ihrer heutigen Lage und Größe als Privatstraße der Landesfeuerweherschule festgesetzt. Damit wird die zentrale Erschließungsachse auf dem Schulgelände erstmals als interne Erschließung planungsrechtlich gesichert.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Mit den beiden im Geltungsbereich festgesetzten Verkehrsflächen stehen auch die notwendigen Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung. Sofern weitere Leitungen verlegt werden sollen, ist darauf zu achten, dass von allen unterirdischen Leitungen Schutzabstände zu vorhandenen und geplanten Bäumen einzuhalten sind. Für die das Plangebiet durchquerende Hauptwasserleitung steht mit den Verkehrsflächen ebenfalls eine Trasse zur Verfügung, in die die Leitung neu verlegt werden kann und dauerhaft planungsrechtlich gesichert ist.

Ein- und Ausfahrtbereiche / Grundstückerschließung

Die Gemeinbedarfsfläche ist Bestandteil des Betriebsgrundstückes der Landesfeuerweherschule und damit über die öffentliche Zufahrtstraße von der Heinrich-Schütz-Allee und die anschließende interne Erschließungsstraße auf dem Schulgelände erschlossen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Böschungslagen werden für das Entwicklungsgrundstück zwei geeignete Bereiche für Ein- und Ausfahrten definiert, die es ermöglichen, den Standort sowohl an seiner Westseite intern über die Privatstraße auf dem Betriebsgrundstück zu erschließen wie auch an der Nordostecke des Grundstücks direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus. Außerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche sind keine weiteren Zufahrten zulässig, um weitere Eingriffe in die Böschungsbereiche zu verhindern und um an der öffentlichen Straße einen durchgängig bepflanzten Baumstreifen vor dem Baufeld zu ermöglichen.

Mit der westlichen Zufahrt kann der Neubaustandort mittig zwischen den beiden Baukomplexen erschlossen werden. Er ist hier auch intern aus dem übrigen Betriebsgelände der Feuerweherschule direkt erreichbar.

Mit der Lage der Entwicklungsfläche unmittelbar an der öffentlichen Zufahrtstraße besteht ergänzend die Möglichkeit für eine direkte verkehrliche Anbindung an der Nordostecke des Grundstücks. Von dieser neuen Zufahrt aus kann sowohl die Tiefgarage wie auch das südliche Baufeld (B) auf kurzem Weg direkt von der öffentlichen Straße aus angefahren werden ohne den Umweg um das nördliche Baufeld (A) herum. Dies reduziert sowohl den Fahrbetrieb der Lehrgangsteilnehmenden und des Lehrpersonals wie auch die Lieferverkehre auf dem Betriebsgelände, die in Zukunft verstärkt auf die Neubauten orientiert sein werden. Durch die unterschiedliche Dauer der Lehrgänge zwischen einzelnen Tagen und einer ganzen Woche herrscht eine ständige Fluktuation der Teilnehmenden und ihren Fahrzeugen.

Da ein wesentlicher Schwerpunkt der Ausbildung an der Feuerweherschule der praktische Übungsbetrieb ist, ist der Feuerweherschule zudem die Trennung der Verkehre sehr wichtig, um die stark frequentierte interne Erschließungsstraße störungsfrei für den Übungsbetrieb nutzen zu können. Mit der zusätzlichen Erschließung entsteht auch erstmals eine Umfahrungsstrecke mit Anbindung an eine öffentliche Straße, die ebenfalls in den Übungsbetrieb einbezogen werden soll.

Im Baubetrieb wird absehbar über die neue Zufahrt der überwiegende Teil der Baustellen-Andienung verlaufen und damit verkehrliche Konflikte auf den bestehenden Verkehrsflächen minimieren.

In der Betrachtung dieser Belange wird im Bebauungsplan die zusätzliche östliche Zufahrt festgesetzt trotz des damit einhergehenden Verlustes an Vegetationsfläche und Bäumen in diesem Bereich des Grundstückes.

Die Herstellung der neuen östlichen Grundstückersschließung erfolgt im vollen Umfang durch das Land. Alle Anpassungsarbeiten an den öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, Markierungen etc.), die zur Erschließung der Liegenschaft notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu beantragen und hinsichtlich der Planung, sowie des Oberbaus abzustimmen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Gehweganpassungen auf öffentlichen Flächen sind entsprechend der Vorgaben des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes zurückzubauen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch den Projektträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren. Dieser Belang wird ergänzend auch in den Hinweisen im textlichen Teil des Bebauungsplans benannt.

Stellplätze: siehe Kap. 6.4 Stellplatzkonzept.

6.3 Freiflächen, Bepflanzung und Umweltbelange

Im Plangebiet werden keine öffentlichen oder privaten Grünflächen festgesetzt. Grünordnerische Festsetzungen erfolgen innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen und der Verkehrsflächen.

Mit dem Neubauvorhaben sind Eingriffe in die auf dem Betriebsgrundstück der Landesfeuerweherschule vorhandene Freiraumsituation verbunden. Neben einem Verlust von Baumstandorten und sonstigen Bepflanzungen umfasst dies insbesondere einen Verlust von bisher unversiegelten Grundstücksflächen. Um die Eingriffswirkung im Plangebiet zu verringern, werden im Bebauungsplan verschiedene Verminderungsmaßnahmen festgesetzt.

Mit der geplanten Entwicklung werden auf dem Entwicklungsgrundstück zukünftig etwa zwei Drittel der Flächen (64 %) mit Gebäuden, Nebenanlagen und Erschließungsflächen bedeckt sein. Das verbleibende Drittel der Grundstücksfläche (36 %) soll als unversiegelte Fläche erhalten bleiben oder entwickelt werden. Hier handelt es sich überwiegend um die Randzonen und Böschungsbereiche des Grundstückes, für die Festsetzungen zur Sicherung getroffen werden. Zu den städtebaulichen Zielen gehört die Sicherung und Entwicklung von Pflanzstreifen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze, die teilweise Sicherung von Böschungen sowie die Erhaltung und Herstellung einer geschlossenen Baumreihe entlang der Erschließungsstraße im Norden. Eine kleine Teilfläche auf dem Grundstück soll entsiegelt werden. Ein Teil des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet wird zur Erhaltung festgesetzt, einzelne neue Baumstandorte kommen hinzu. Verschiedene weitere umweltrelevante Maßnahmen ergänzen den Festsetzungsrahmen.

Bäume – Erhalt und Neupflanzungen

Im Straßenraum der öffentlichen Zufahrtsstraße ist auf der Südseite eine lückenhafte Baumreihe vorhanden, die als städtebauliches und ökologisches Gestaltungselement erhalten und durch neue Baumstandorte ergänzt wird. Im Plan werden hier 8 Bestandsbäume gesichert und durch 6 neue Standorte ergänzt, um hier eine dichte geschlossene Baumreihe mit 14 Bäumen im öffentlichen Straßenraum zu gestalten. Die neuen Baumstandorte dienen auch als standortnaher Teilausgleich für die auf der Gemeinbedarfsfläche verloren gehenden Baumstandorte. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche muss für die Durchführung der geplanten baulichen Entwicklung eine große Anzahl vorhandener Bäumen aufgegeben werden. Insbesondere in den Randbereichen des Grundstückes sollen aber geeignete Bestandsbäume gesichert werden. Entsprechend werden im Geltungsbereich auf der Gemeinbe-

darfsfläche 19 Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt, darunter 7 Bäume, die straßenbegleitend entlang der privaten Erschließungsstraße stehen und hier in Verlängerung der Baumreihe in der öffentlichen Straße den Straßenraum mitgestalten. Im westlichen Bereich des Grundstückes werden als Teil der zukünftigen Freiflächenentwicklung zudem 9 neue Baumstandorte festgesetzt, mit denen der neue Übergangsbereich zwischen dem alten und dem neuen Betriebsgelände der Feuerweherschule städtebaulich und ökologisch gestaltet werden soll. Die Bäume dienen zudem der Beschattung dieses offenen Grundstücksbereiches in der westlichen Eingangszone der Entwicklungsfläche.

Durch Öffnungsklauseln in den Textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Baumstandorte vor Ort im Rahmen der konkreten Planung in begrenztem Umfang angepasst werden können. Bei den Straßenbäumen ist dabei die Herstellung einer durchgängigen Baumreihe das Ziel, innerhalb dieser Reihe kann aber auf Einschränkungen, z.B. durch Leitungen in einem Korridor von jeweils 3 m reagiert werden. Die in der Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Bäume folgen keinem engen Gestaltungskonzept, sondern dienen dazu, einen insgesamt baumüberstandenen Grundstücksbereich zu gestalten. Hier ist daher eine größere Standort-Variabilität für die konkrete Grundstücksplanung mit einem Radius von 10 m städtebaulich verträglich. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung können bei Bedarf weitere Anpassungen abgestimmt werden.

In der Summe werden im Bebauungsplan damit im gesamten Geltungsbereich insgesamt 27 Einzelbäume gesichert und 15 neue Einzelbaum-Standorte festgesetzt. Hinzu kommen Baumstandorte innerhalb der festgesetzten Erhaltungsflächen. Für die neuen Standorte sind standortgerechte, großkronige Bäume zu verwenden und gemäß ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten. Die Baumauswahl ist mit dem Umwelt- und Gartenamt, Abt. Freiraumplanung, abzustimmen.

Erhalt von Bepflanzungen

Im südlichen und östlichen Randbereich des Grundstückes sollen vorhandene Gehölze und Vegetationsstrukturen sowohl grenzbegleitend als auch flächenhaft erhalten und ergänzt werden. Die hier zur Erhaltung festgesetzten Flächen sichern den südlichen und östlichen Böschungssockel des Grundstückes als weitgehend unberührte Grünzone entlang der Grundstücksgrenze im Übergang zum Waldgebiet der Dönche. Neben ihrem ökologischen Wert tragen sie zur landschaftlichen Einfügung in die Umgebung bei und zu einem Übergang in die geschützte Landschaft.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird durchgängig ein mindestens 6 m bis zum Teil 18 m breiter Vegetationsstreifen gesichert, das Baufeld schließt sich in einem Abstand von 1 m zu diesem Grünstreifen an. Ziel für die bauliche Umsetzung ist es, dass die Bauabwicklung einschließlich Baustelleneinrichtung innerhalb der Baufelder erfolgt und maximal in den 1 m breiten Abstandsstreifen eingreift. Sollten dennoch Gehölze in diesem Randbereich bei der Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen auch bei Einhaltung der Schutzmaßnahmen nicht erhalten werden können, sind sie bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs zu ersetzen.

Auch entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird ein grüner Grenzstreifen mit einer Breite von 4 m im nördlichen und 11 m im südlichen Abschnitt als Übergangszone zum Landschaftsraum gesichert. Lediglich in einem ca. 10 – 15 m langen Teilabschnitt wird zugunsten der Möglichkeit, hier eine Zufahrt in die Tiefgarage mit den entsprechend notwendigen Kurvenradien anzulegen, auf diese Festsetzung verzichtet. Da die Grundstückerschließung die Grenze nicht überschreitet, beeinträchtigt dies das angrenzende FFH-Gebiet nicht. Auch für die an der östlichen Grenze festgesetzten Vegetationsstreifen ist es das Ziel, diese in der Bauphase gegen den Baubetrieb zu sichern.

Besondere Rücksicht zum Erhalt ist auf ältere Einzelbäume innerhalb dieser Flächen zu legen, welche in der Planzeichnung zusätzlich zeichnerisch dargestellt wurden. Sollten trotz der Sicherungsmaßnahmen Eingriffe oder zu einem späteren Zeitpunkt Verluste erfolgen, sind insbesondere Bäume bei Abgang mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung (Mindestpflanzqualität H./Stbu., 16-18 cm, mDb) zu ersetzen. Vorzug ist hierbei der Stieleiche (*Quercus robur*) oder der Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu geben. Größere Lücken können ebenso ergänzend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (bspw. Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Kornelkirsche (*Cornus mas*)) aufgepflanzt werden.

Neuanpflanzung von Bepflanzungen / Starkregenabfluss

Die westliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft nicht entlang einer Grundstücksgrenze, sondern innerhalb des Betriebsgeländes der Feuerweherschule. Hier soll dennoch zwischen der geplanten neuen Bebauung und dem Bestandsgelände ein 10 m breiter und ca. 390 m² großer Grün- und Gehölzstreifen angelegt werden, der das Grundstück räumlich gliedert und eine ökologische „Flächenzunge“ vom südlich angrenzenden Waldbestand in das Plangebiet hinein herstellt. Die bisher hier vorhandenen versiegelten Zufahrts- und Parkplatzflächen sind dafür im Zuge der Baumaßnahme zu entsiegeln und unter Einbeziehung von bestehenden Baumstandorten mit Gehölzen als abwechslungsreicher Grünraum zu bepflanzen. So sind innerhalb der Fläche drei standortgerechte Laubbäume (Mindestpflanzqualität H./Stbu., 16-18 cm, mDb) zu pflanzen, wobei Stieleiche und Hainbuche zu bevorzugen sind. Zusätzlich sind insgesamt 90 standortgerechte, heimische Laubsträucher innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume innerhalb dieser Fläche sind dauerhaft zu erhalten.

Die mit dieser Festsetzung gesicherte Grünverbindung zwischen der internen Erschließungsstraße des Schulgeländes und dem tieferliegenden Freiraum der Dönche hat neben ihrer ökologischen und gestalterischen Funktion auch eine in der Starkregengefahrenkarte der Stadt dargestellte Funktion als Regenabfluss-Korridor bei Starkregenereignissen (Stellungnahme Kasselwasser vom 16.05.2023). Mit den getroffenen Festsetzungen als zu entsiegelnde Grünfläche mit lockerer Baum- und Strauchbepflanzung wird die Funktion dieser Fläche für den Starkregenabfluss aus dem Schulgelände gesichert und gestärkt.

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan trifft in seinem textlichen Teil weitere Festsetzungen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, die dazu dienen, den Entwicklungsstandort möglichst verträglich in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum einzufügen:

Dachbegrünung

Für die Dächer im Geltungsbereich wird eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachfläche festgesetzt, um eine höhere ökologische Verträglichkeit der Neubauten zu erreichen (vgl. zu den Umweltaspekten Kap. 5.4). Die Begrünung vermindert den Aufheizungsgrad der versiegelten Flächen im Plangebiet, leistet einen positiven Beitrag für das Kleinklima und trägt daher zur Minimierung des baulichen Eingriffes bei. Ein Verzicht auf Dachbegrünungen zugunsten einer vollständigen Ableitung des Regenwassers in den von Trockenstress belasteten Dönchefreiraum ist aufgrund der mit der Dachbegrünung verbundenen ökologischen und stadtklimatischen Effekte im Plangebiet nicht vertretbar. Umgekehrt wird aber zugunsten der Regenwasserzuführung in die Dönche auf die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung mit höherem Wasserspeichervolumen verzichtet.

In Verbindung mit der zwingenden Festsetzung von Flachdächern (vgl. Kap. 6.5 Gestaltungsfestsetzungen) ergibt sich im Plangebiet damit voraussichtlich ein Flächenansatz von ca. 3.200 m² begrünten Dachflächen,

was gut 25 % der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche entspricht. Die Oberfläche der zugelassenen Tiefgarage ist dabei, soweit sie nicht mit Gebäuden überbaut ist, Bestandteil der Freiflächengestaltung des Grundstücks und entsprechend nicht als Dach zu bewerten. Für diese Beispielrechnung wird daher nur eine zukünftige Dachfläche von ca. 4.000 m² angenommen (knapp 75 % der zulässigen Bebauungsfläche).

Bodenschutz, Wurzelbereiche und Leitungen

Festsetzungen zum Bodenschutz und zum Schutz von Wurzelbereichen dienen dazu, die Eingriffswirkungen durch die geplante Neubebauung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zum notwendigen Umgang mit dem vorhandenen Boden im Zuge der Baumaßnahmen siehe Kap. 5.4 Maßnahmen.

Ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen dient zudem dazu, Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung der Wurzelbereiche zu ermöglichen.

Nisthilfen, Glasflächen und Außenbeleuchtung

Mit den festgesetzten Nisthilfen wird der Tatsache Rechnung getragen, dass im Plangebiet für die Umsetzung der geplanten baulichen Entwicklung eine größere Anzahl Bäume gefällt werden muss. Trotz des unmittelbar angrenzenden Waldbestandes und dem auf dem Betriebsgelände der Feuerwehr weiterhin vorhandenen großen Baumbestandes sollen daher Nisthilfen im Geltungsbereich realisiert werden.

Die Festsetzungen zu Glasflächen und zur Außenbeleuchtung orientieren sich an dem Ziel, in der direkten Nachbarschaft zum FFH-Gebiet Dönche die Neubebauung möglichst rücksichtsvoll in das landschaftliche Umfeld einzufügen.

Siehe zu allen drei Punkten die Erläuterungen in Kap. 5.4 Maßnahmen.

Energetische Belange

Die energetischen und wärmetechnischen Belange von Neubauten sind bundeseinheitlich im Gebäudeenergiegesetz – GEG geregelt. Für Bauten des Landes Hessen kommen zusätzlich die Anforderungen des Hessischen Energiegesetzes – HEG hinzu (vgl. Kap. 2.4). Mit der vom Land im HEG formulierten Anforderung: „Bei landeseigenen Neu- und Erweiterungsbauten soll Klimaneutralität erreicht werden“ und der Reduzierung des zulässigen Jahresprimärenergiebedarf im Neubau auf 40 % im Vergleich zu einem Referenzbau werden auch die klimapolitischen Ziele der Stadt erfüllt.

Ergänzend sind auf der konkreten Ebene des Bebauungsplans nur wenige ergänzende Festsetzungen sinnvoll und zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet auf absehbare Zeit kein Fernwärmeanschluss möglich ist und für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie nur eingeschränkt geeignet ist (vgl. Kap. 3.3) und es unangemessen wäre, eine Nutzung fossiler Energieträger vollständig auszuschließen. Der Bebauungsplan lässt daher im Interesse eines technisch und wirtschaftlich umsetzbaren Energiekonzeptes eine (Rest-)Nutzung von Gas im Plangebiet zu, schließt ansonsten aber alle weiteren fossilen Energieträger aus. Eine Gasleitung ist im Plangebiet zur Versorgung bereits vorhanden, ergänzend denkbar wäre eine Nutzung von Flüssiggas oder ein Anschluss an eine bestehende gasbetriebene Heizung im Bestandsgelände.

Mit der zusätzlich festgesetzten Pflicht, auf mindestens 30 % der Neubau-Dachflächen Solaranlagen zu installieren, sichert die Stadt unabhängig von landesrechtlichen Vorschriften eine konkrete solare Mindestfläche im Plangebiet und konkretisiert damit ihr Ziel einer klimaneutralen Energieversorgung im Stadtgebiet.

Hinweise

Im textlichen Teil des Bebauungsplans werden in den Hinweisen die Belange „Artenschutz“ und „Baumschutz“, die Anforderungen an ein standortgerechtes „Entwässerungskonzept“ und der Wunsch der Stadt nach einer „ökologischen Baubegleitung“ während der Durchführung der Bauarbeiten gesondert benannt.

6.4 Stellplatzkonzept / Hessische Bauordnung

Das Stellplatzkonzept für den Geltungsbereich folgt dem Ziel, bedarfsgerecht für die geplante besondere Nutzung an diesem besonderen Standort die Gestaltung und Anzahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze zu definieren. Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 91 HBO als örtliche Bauvorschriften in Verbindung mit § 12 BauNVO.

Gestaltung der Stellplätze

Für den Geltungsbereich wird festgesetzt, dass Stellplätze im Regelfall nur in einer Tiefgarage hergestellt werden dürfen, um einen zusätzlichen Flächenverbrauch durch oberirdische Stellplätze mit entsprechend notwendigen Eingriffen in die verbleibende Freiraumstruktur des Grundstückes zu verhindern. Die engen Grenzen des verfügbaren Grundstückes erlauben für den Geltungsbereich aber auch kaum eine andere Lösung. Als Ausnahme werden oberirdisch „Sonderstellplätze“ zugelassen. Dieser nicht fest definierte Begriff umfasst insbesondere Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen, falls für diese besondere Standorte im Nahbereich der Gebäude angeboten werden sollen. Denkbar wäre es aber auch, z.B. einen Standort für ein besonderes Technikfahrzeug herzustellen, das in der Tiefgarage nicht platziert werden kann. Maßgeblich für die Planung solcher Stellplätze ist die Einhaltung des in Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen benannten Gesamtrahmens von maximal 8.000 m² versiegelter Fläche auf der Gemeinbedarfsfläche.

Anzahl der Stellplätze

Der Entwicklungsstandort befindet sich in einer stadträumlich eigenständigen Lage ohne die Möglichkeit im näheren Umfeld öffentliche Stellplätze nutzen zu können. Ziel des Stellplatzkonzeptes ist daher eine vollständige Deckung des absehbaren Stellplatzbedarfes im Geltungsbereich. Für die Ermittlung dieses Bedarf wird die Stellplatztafel der ausgelaufenen städtischen Stellplatzsatzung als Orientierungsrahmen zugrunde gelegt und anhand der vorhandenen besonderen Nutzungssituation standortbezogen angepasst. Grundlage der Ermittlung sind die für den Entwicklungsbereich absehbaren Nutzungskategorien der Orientierungstabelle:

- Büro- und Verwaltungsnutzung:

Die Orientierungs-Tabelle benennt als Schlüssel: Je 35 m² Nutzfläche 1 Stellplatz. Es gibt am Standort keine besonderen Rahmenbedingungen (z.B. eine gute ÖPNV-Anbindung), die für die Verwaltungs-Beschäftigten einen reduzierten Stellplatzbedarf erwarten lassen. Der Schlüsselansatz wird unverändert als Festsetzung übernommen.

- Unterrichtsräume (Fachhochschule):

Die Orientierungs-Tabelle benennt als Schlüssel: Je 5 Studienplätze 1 Stellplatz. Dieser Ansatz ist für den Geltungsbereich zu hoch. Die Landesfeuerweherschule ist ein Internatsbetrieb, der die aus ganz Hessen und z.T. darüber hinaus anreisenden Lehrgangsteilnehmenden in eigenen Unterkunftsgebäuden auf dem Standort unterbringt. Eigene Stellplätze für die Unterrichtsräume sind daher nur sehr reduziert für Lehrpersonal, das nicht bereits über die Büroflächen berücksichtigt ist und für einzelne Teilnehmende erforderlich, die aus der Region anreisen und auf eine Übernachtung vor Ort verzichten. Der Schlüsselansatz wird in der Festsetzung auf 25 % reduziert.

- Unterkunftsgebäude (Studentenwohnheim):

Die Orientierungs-Tabelle benennt als Schlüssel: Je 2 Betten 1 Stellplatz. Dieser Ansatz von 50 % wird für die Landesfeuerweherschule als zu niedrig eingeschätzt. Grundsätzlich ist ein Anteil von Anreisen mit dem Zug (direkte Anbindung an den Fernbahnhof Wilhelmshöhe über die Buslinie 11) und in Fahrgemeinschaften anzusetzen, überwiegend ist aber von einer Anfahrt mit dem PKW auszugehen. Der Schulbetrieb findet in zeitlich begrenzten Kursen mit Teilnehmenden aus ganz Hessen statt und diese bringen persönliche Ausrüstungsgegenstände zu den Kursen mit. Auf dieser Grundlage wird der Schlüsselansatz in der Festsetzung auf eine Quote von 75 % erhöht.

Sofern im Geltungsbereich Nutzungen realisiert werden sollen, die von diesen Nutzungsgruppen nicht erfasst sind, erfolgt eine Einzelfallprüfung des erforderlichen Stellplatzbedarfes im Baugenehmigungsverfahren.

Eine Vergleichsberechnung auf Grundlage des bisher vorliegenden Entwicklungskonzeptes des Landes ergibt folgende unverbindlichen Werte:

Büro- und Verwaltungsnutzung:	ca. 32 Stellplätze
Unterrichtsräume:	ca. 10 Stellplätze
Unterkunftsgebäude:	ca. 113 Stellplätze
Ersatzbedarf für vorhandene Stellplätze:	102 Stellplätze
Summe	ca. 257 Stellplätze

Nach dieser vorläufigen Abschätzung werden im Geltungsbereich ca. 155 Stellplätze für die geplanten neuen Nutzungen erforderlich. Gemeinsam mit dem Ersatz der derzeit im Geltungsbereich vorhandenen 102 oberirdischen Stellplätze entsteht damit ein Bedarf für den Bau von knapp 260 Stellplätzen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Tiefgaragenfläche ist so abgegrenzt, dass diese Stellplatz-Anzahl mit dem Bau einer 3-geschossigen Tiefgarage realisiert werden kann.

Fahrradabstellplätze

Für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen wendet die Stadt Kassel für Neubauvorhaben die Fahrradabstellplatzverordnung des Landes Hessen an, sofern nicht im Bebauungsplan-Verfahren ein abweichender Bedarf ermittelt wird. Bei Anwendung der Verordnung ergäbe sich für den Geltungsbereich eine Zahl von ca. 270 herzustellenden Abstellplätzen inkl. Sonderfahrrädern. Diese steht in keinem Verhältnis zur realen aktuellen und absehbaren zukünftigen Bedarfssituation am Standort. Das besondere Nutzungsprofil der Schule führt bei den Lehrgangsteilnehmenden aufgrund der Anfahrtdistanz überwiegend zu einer Anreise mit dem Kfz oder mit dem Zug. Die isolierte stadträumliche Lage, noch dazu in einer Hochlage im Stadtgebiet, erschwert zusätzlich auch für das Lehrpersonal und die übrigen Beschäftigten eine Anfahrt mit dem Fahrrad. Nach eigenen Erhebungen der Schule werden aktuell regelmäßig nur maximal 10 Fahrräder von Mitarbeitern und Lehrenden und praktisch keine Fahrräder von Studierenden genutzt. Der zukünftige Nutzungsbedarf in Verbindung mit der geplanten baulichen Entwicklung wird von der Schule bei maximal 20 - 25 Fahrradabstellplätzen gesehen.

Um die für eine Mobilitätswende gewünschte Entwicklung zu einer verstärkten Fahrradnutzung zu unterstützen, werden im Bebauungsplan Abstellplatzquoten festgesetzt, die in der Summe den absehbaren Bedarf um mindestens 50 % überschreiten. Die Forderung einer höheren Quote wäre auf Basis der vorliegenden Bedarfseinschätzung unverhältnismäßig. Die festgesetzten Quoten sind bedarfsgerecht ausgestaltet:

Für die Büro- und Verwaltungsnutzung wird für normale Fahrräder der Ansatz der Fahrradabstellverordnung von 1 Abstellplatz je 60 m² Nutzfläche unverändert übernommen, um bei den Beschäftigten auf eine stärkere Fahrradnutzung hinzuwirken.

Für die Unterrichtsräume und die Unterkunftsgebäude werden die Quoten für normale Fahrräder auf Grundlage der realen Bedarfseinschätzung deutlich reduziert. Bei den Unterrichtsräumen auf 10 % (von 3 auf 30 Studierende), um hier ein kleines Angebot für Lehrpersonal zu schaffen, bei den Unterkunftsgebäuden auf lediglich 3 % (von 1 je Bett auf 1 je 30 Betten), da hier aufgrund des spezifischen Nutzungsprofils der Landesfeuerweherschule kein realer Bedarf besteht.

Ergänzend wird im Bebauungsplan auch die Herstellung einer kleinen Zahl von Sonderabstellplätzen gefordert, da auch für diese im Nutzungsspektrum der Landesfeuerweherschule eine Entwicklungsperspektive eröffnet werden soll. Auch hier werden nach Nutzungsgruppen getrennte bedarfsangepasste Quoten festgesetzt, so dass für jedes Nutzungssegment ein kleines Angebot an Sonderabstellplätzen geschaffen werden muss.

In der Summe ist damit auf Grundlage des bisher vorliegenden Entwicklungskonzeptes des Landes für die geplante Entwicklung der Bau von ca. 38 Fahrradabstellplätzen, darunter 7 Sonderabstellplätzen, erforderlich.

Sofern im Geltungsbereich Nutzungen realisiert werden sollen, die von diesen Nutzungsgruppen nicht erfasst sind, ist in den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass für die Definition der notwendigen Fahrradabstellplätze eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der notwendigen Fahrradabstellplätze im Geltungsbereich erfolgen in Übereinstimmung mit der Fahrradabstellplatzverordnung: „Steht die Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, kann die Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder entsprechend erhöht oder ermäßigt werden“ § 1 (4) Fahrradabstellplatzverordnung.

Im Übrigen bleibt die Fahrradabstellplatzverordnung für die bauliche Herstellung der Abstellplätze gültig. Ergänzend dazu wird im textlichen Teil des Bebauungsplans im Kapitel „Hinweise“ auf weitere Regelwerke hingewiesen. Zur Förderung einer umweltverträglichen Mobilität empfiehlt die Stadt in den „Hinweisen“ im textlichen Teil des Bebauungsplans zudem sowohl für die Kfz-Stellplätze wie für die Fahrradabstellplätze, bei mindestens 25 % der Plätze eine Ladeinfrastruktur für Elektromobilität vorzusehen.

6.5 Gestaltungsfestsetzungen / Hessische Bauordnung

Aus gestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen auf Grundlage des § 91 HBO in den Bebauungsplan aufgenommen, um positiv auf die Gestaltung der Gebäude und der Grundstücksfreiflächen hinzuwirken.

Dächer

Für die Baufelder im Geltungsbereich werden ausschließlich flache Dächer zugelassen. Diese baugestalterische Beschränkung dient dem Ziel, als Ausgleich für die großflächige Neubebauung im Plangebiet einen möglichst hohen Anteil neuer vegetations- und retentionsfähiger Fläche durch die festgesetzte Pflicht zur Begrünung flacher Dächer herzustellen (vgl. Kap. 5.4 und 6.3).

Die Festsetzung passt die Neubebauung zudem an die mit flachen Dächern gestaltete benachbarte Bebauung der Landesfeuerweherschule an und stellt damit ein zusammenhängendes städtebauliches Bild in dem als eigener Siedlungsbereich wirksamen Standort der Landesfeuerweherschule sicher.

Fassadenbegrünung

Aufgrund des anstehenden Geländes ist es abzusehen, dass Fassadenabschnitte des Sockelgeschosses der Tiefgarage oberirdisch sichtbar sind. Mittels einer Fassadenbegrünung an diesen Fassadenteilen kann eine bessere optische Einbindung des Bauwerks im Geltungsbereich gewährleistet und ein zusätzlicher Beitrag zur Biodiversität im Geltungsbereich geleistet werden. Die Festsetzung dient auch dem Ziel, die Eingriffswirkung

der Neubebauung zu reduzieren. Es ist hierbei eine bodengebundene Bepflanzung mittels standortgerechten Rank-/Schling-/Klimm- oder Kletterpflanzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Grundstücksfreiflächen

Durch den Einbau von wassergebundenen Decken, breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen soll der Versiegelungsgrad der befestigten Freiflächen im Plangebiet insgesamt geringgehalten werden, um die Neubildung von Grundwasser zu verbessern. Auch die als Freiflächen ökologisch funktionslosen Schotter- oder Kiesflächen sind mit Ausnahme von Gebäude-Drainagen unzulässig.

Die für die Abfallsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen haben Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind – entweder baulich integriert, eingehaust oder durch eine geschlossene Bepflanzung eingefasst.

7. Durchführung und Kosten

Die Erweiterung der Landesfeuerweherschule ist ein Bauvorhaben des Landes Hessen. Der Stadt entstehen für die bauliche Umsetzung keine Kosten. Erschließungsmaßnahmen der Stadt werden nicht erforderlich.

Es empfiehlt sich für die Stadt und das Land Hessen, die Grundstücksgrenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Landesgrundstück auf Grundlage der Bebauungsplan-Festsetzung anzupassen, um eine städtebaulich geordnete Flächenzuordnung entlang der Straße zu erreichen.

8. Auswirkungen der Planung

- Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans kann die dringend notwendige bauliche Erweiterung und Modernisierung der hessischen Landesfeuerweherschule durchgeführt werden. Die sowohl für den Brandschutz wie für den Katastrophenschutz unverzichtbare zentrale Ausbildungseinrichtung des Landes wird damit langfristig als funktionsfähiger Ausbildungsbetrieb erhalten zur Sicherung der Einsatzfähigkeit der in den hessischen Städten und Gemeinden ansässigen Feuerwehren.
- Mit der Bündelung der baulichen Entwicklung am vorhandenen Standort wird der im Vorfeld geprüfte Aufbau einer Doppelstruktur mit einem zweiten Standort verhindert. Ein zweiter Standort hätte zu einem deutlich höheren Betriebsaufwand für die Schule, zu einem in der Summe deutlich höheren Maß an Flächenversiegelung und zu dauerhaften Pendelverkehren zwischen den Standorten mit entsprechender Verkehrsbelastung im Stadtgebiet geführt.
- Die Entwicklung am vorhandenen Standort sichert den langfristigen Erhalt der Landesfeuerweherschule als hochwertigen Ausbildungsbetrieb mit attraktiven Arbeitsplätzen in Kassel.

- Mit der geplanten Entwicklung wird eine ca. 1,2 ha große Teilfläche auf dem Betriebsgelände der Landesfeuerweherschule baulich umfassend verändert. Am Standort gehen etwa 5.000 m² bisher unversiegelte Bodenflächen und über 60 Bäume verloren. Die Eingriffe können nur in geringem Maß durch Festsetzungen im Bebauungsplan, z.B. zur erforderlichen Neupflanzung von Bäumen und zur notwendigen Begrünung der Dächer, ausgeglichen werden. Durch die kompakte Konzentration der baulichen Entwicklung auf einer relativ kleinen Gesamtfläche von maximal 8.000 m² versiegelter Fläche in direkter Nachbarschaft zu großräumigen Landschaftsraum der Dönche bleiben die Umweltauswirkungen der Entwicklung über den Standort hinaus aber gering.
- Das FFH-Gebiet „Dönche“ wird durch das Vorhaben nicht berührt und nicht beeinträchtigt.
- Im Plangebiet sollen neue Lehr- und Unterkunftsgebäude und eine Tiefgarage mit ca. 155 neuen Stellplätzen gebaut werden. Da mit den Neubauten zum Teil ein bereits heute in enger Verdichtung am Standort angebotener Lehrbetrieb in Verbindung mit einer im Stadtgebiet in Hotels verteilten Unterbringung der Lehrgangsteilnehmenden baulich geordnet wird, ist nur von einer moderaten Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Es sind keine wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen im Straßennetz der Stadt zu erwarten.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

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

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

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513).

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

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

Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28.05.2018 mit Inkrafttreten vom 07.07.2018.

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. S. 201).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

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

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

Richtlinien zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) des Landes Hessen vom 14. Mai 2020 (GVBl. Hessen S. 355).

Sofern in der Stadt Kassel eine Stellplatzsatzung erlassen wird, wird diese in ihrer jeweils gültigen Fassung für Neubauvorhaben wirksam, soweit in diesem Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen worden sind.

aufgestellt

Kassel, den

2024

Kassel, den

2024

gez.

Büsscher

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht

Und Denkmalschutz

gez.

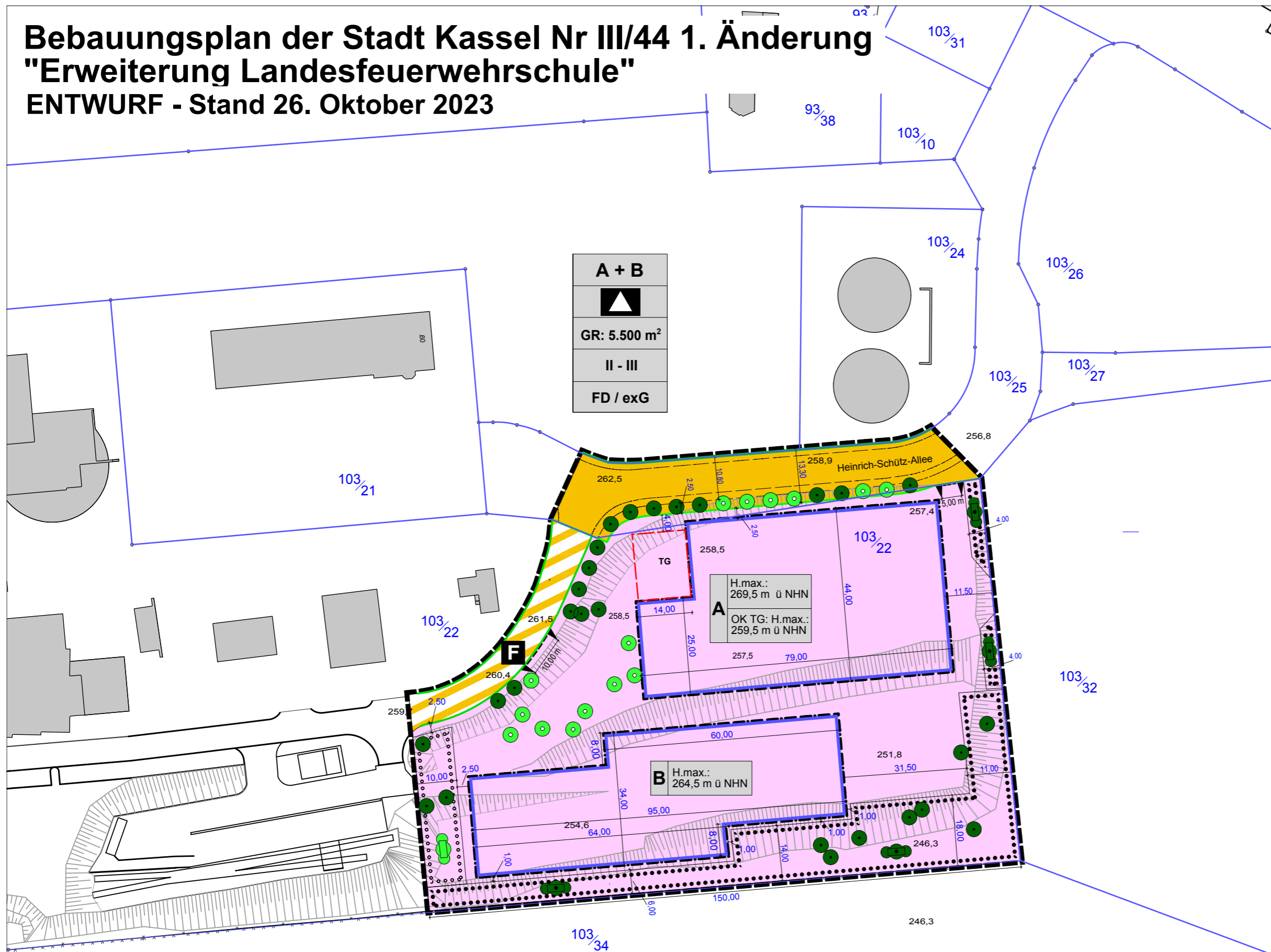
Möller

BAS

Büro für Architektur

und Stadtplanung

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr III/44 1. Änderung "Erweiterung Landesfeuerweherschule" ENTWURF - Stand 26. Oktober 2023

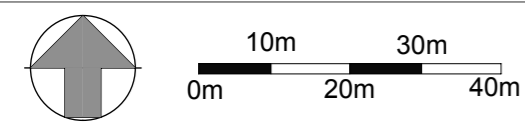


A + B
GR: 5.500 m ²
II - III
FD / exG

A
H.max.: 269,5 m ü NHN
OK TG: H.max.: 259,5 m ü NHN

B
H.max.: 264,5 m ü NHN

**Legende:
siehe
textliche
Festsetzungen**



Maßstab 1 : 1.000

Stadt Kassel, Gemarkung Niederzwehren, Flur 1
Datengrundlage: Dipl. Ing. Oliver Buck MA MRICS,
Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer Hessen
und Prüfsachverständiger für Vermessungswesen

Büro für Architektur und Stadtplanung ●

Holger Möller
Dipl.-Ing., Architekt und
Stadtplaner



Weyrauchstraße 5
34119 Kassel

Tel.: 0561 / 49941199
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

Textliche Festsetzungen

zum

**Bebauungsplan
Nr. III/44 1. Änderung
„Erweiterung Landesfeuerweherschule“
Stadtteil Brasselsberg**

- ENTWURF -

Stand: 26.10.2023

1. PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung – § 9 (1) Nr. 1 BauGB



Fläche für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung: Landesfeuerweherschule

Zulässig sind insbesondere Gebäude für Ausbildung und Lehre sowie Unterkunftsgebäude.

1.2 Maß der baulichen Nutzung – § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GR

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf beträgt insgesamt 5.500 m².

Es gilt zusätzlich § 19 (4) BauNVO bis zu einer maximal zulässigen Grundfläche von 8.000 m².

II-III

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß.

H.max.

Maximale Gebäudehöhe

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt an allen Teilen des Gebäudes bezogen auf die absolute Höhe über NormalHöheNull (NHN) und nur bei Einhaltung der gemäß § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen.

Untergeordnete notwendige technische Anlagen und Bauteile (z. B. Belüftung, Belichtung) sind zusätzlich bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 3,0 m auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig.

Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 3,0 m sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

Alle Dachaufbauten müssen zur Außenwand mindestens einen Abstand im Umfang ihrer eigenen Aufbauhöhe einhalten, mindestens aber 1,0 m, soweit sie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreiten.

Zur Dachfläche zählen die Flächen auf dem obersten Geschoss sowie die nicht überbauten Flächenanteile auf anderen Geschossen (z. B. bei Staffelgeschossen).

OK TG

Oberkante Tiefgarage

Für eine Tiefgarage gilt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe an allen Teilen des Gebäudes bezogen auf die absolute Höhe über NormalHöheNull (NHN).

Die Tiefgarage darf bei Einhaltung dieser Höhe der topografischen Situation des Geländes folgend als Sockelgeschoss teilweise oberirdisch liegen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen – § 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB



Baugrenze

Außerhalb der Baugrenze sind dem Gebäude zugeordnete untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassen, Außentreppen, Stützmauern, Balkone) bis zusätzlich max. 2,00 m Tiefe und auf insgesamt nicht mehr als einem Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen, wie z.B. Erschließungsflächen, Fahrradabstellplätze, Aufenthaltsbereiche, Treppenanlagen, Regenrückhaltebecken und bauliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung zulässig.



TG

Fläche für Nebenanlagen

Zweckbestimmung: Tiefgarage

Eine Tiefgarage ist nur zulässig im Baufeld A sowie innerhalb der Fläche für Nebenanlagen.

1.4 Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die im Plan zeichnerisch und mit Maßzahlen dargestellte interne Gliederung der Straße in Fahrbahn, beidseitige Gehwege und einen seitlichen Grünstreifen ist eine nachrichtliche Darstellung des Bestandes ohne Festsetzungscharakter.



Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F

Zweckbestimmung: Privatstraße Landesfeuerweherschule



Ein- und Ausfahrtbereich

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



Zu erhaltender Baum

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Neupflanzungen mind.: H., StU 16-18 cm, 3xv, mDb). Der Erhalt beinhaltet ebenso den Wurzel- und Kronenraum der entsprechenden Bäume.



Zu pflanzender Baum

Für die festgesetzten anzupflanzenden Baumstandorte ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen und gemäß ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist mit dem Umwelt- und Gartenamt, Abt. Freiraumplanung abzustimmen. Die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzten Baumstandorte sind in ihrem Standort in der Längsachse der Straße um bis zu 3,0 m variabel. Die in der Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Baumstandorte sind in ihrem Standort um bis zu 10,0 m variabel.



Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen

Zweckbestimmung: Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen



Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze inkl. Unterwuchs dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind durch heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Mindestpflanzqualität H./StB. 16-18 cm, mDb.) zu ersetzen. Ausgefallene Sträucher sind durch heimische Laubsträucher (Mindestpflanzqualität Str., 100-150 cm Höhe, oB) zu ersetzen. Fachlich durchgeführte Pflegemaßnahmen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit oder schonende Kronenschnitte sind zulässig.



Fläche zum Anpflanzen von Bepflanzungen

Zweckbestimmung: Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen



Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollständig als Grünflächen zu gestalten, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind drei heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Mindestpflanzqualität H./StB. 16-18 cm, mDb.) zu pflanzen und gemäß ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind insgesamt 90 Stk. heimische, standortgerechte Laubsträucher (Mindestpflanzqualität Str. 100-150 cm Höhe, oB.) mit Mindestpflanzabständen von 2x2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist mit dem Umwelt- und Gartenamt, Abt. Freiraumplanung abzustimmen.

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

- Dächer von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Fläche von mindestens 20 m² sind auf mindestens 80 % ihrer Fläche mit einer standortgerechten extensiven **Dachbegrünung** zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm betragen. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten.

Dächer sind die Flächen auf dem obersten Geschoss sowie die nicht überbauten Flächenanteile auf anderen Geschossen (z. B. bei Staffelgeschossen).

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten, wenn auf diesen eine Dachbegrünung technisch nicht sinnvoll möglich ist.

Die Anlage von aufgeständerten Photovoltaikanlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

- Eingriffe in den **Boden** sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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

- Zwischen **Ver- und Entsorgungsleitungen** und Bäumen sowie Gehölzen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich sind von Seiten der Leitungsträger Wurzelschutzeinrichtungen einzubauen.

- Innerhalb der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf sind im Zuge der Herstellung der Außenanlagen insgesamt mindestens 7 **Nisthilfen** an fachlich geeigneten Stellen der Gebäudefassaden anzubringen, darunter mindestens 4 Nistkästen für Höhlenbrüter und mindestens 3 Sommerquartiere für Fledermäuse.

- Beim Einbau größerer **Glasflächen** (transparente und spiegelnde Bauelemente) sollen technische Lösungen zur wirksamen Vermeidung von Vogelschlag gemäß aktuellem Stand der Wissenschaft (z.B. kontrastreiche Markierungen durch vertikale Linien oder Punktraster) angewendet werden.

- Neu errichtete **Außenbeleuchtung** hat mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) zu erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse sollen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.

1.7 Energetische Belange – § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Eine Verwendung von Brennstoffen aus fossilen Energien als Endenergieträger zur Bereitstellung von Heizwärme ist unzulässig mit Ausnahme einer Nutzung von Gas.

Auf mindestens 30% der Bruttodachfläche ist die Installation einer solarenergetischen Anlage vorzunehmen.

1.8 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Maßangabe in Metern

FD

Flachdach (Festsetzung siehe Punkt 2.1 der örtlichen Bauvorschriften)

exG

extensives Gründach (Festsetzung siehe Punkt 1.6 dieser textlichen Festsetzungen)

1.9 Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

262,5

Höhenangabe in Metern über NHN

103
22

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Bestehendes Gebäude

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 91 HBO

Gestaltung von Gebäuden, Dächern – § 91 (1) Nr. 1 HBO

2.1 Die Dächer im Geltungsbereich sind als flache oder flach geneigte Dächer (bis 15°) zu errichten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder – § 91 (1) Nr. 4 HBO

2.2 Die Herstellung von Stellplätzen ist nur zulässig in einer Tiefgarage innerhalb der dafür festgesetzten Fläche. Abweichend davon ist oberirdisch die Anlage von einzelnen Sonderstellplätzen, wie z.B. Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen, innerhalb der maximal zulässigen Grundfläche gemäß Punkt 1.2 dieser textlichen Festsetzungen zulässig.

Für die Anzahl der neu herzustellenden notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze gilt folgender Schlüssel:

Nutzung	Stellplätze	Fahrradabstellplätze	
		Fahrräder	Sonderfahrräder
Leersaalgebäude (Teilnutzung Büro / Verwaltung)	1 Stellplatz je 35 m ² Nutzfläche	1 Abstellplatz je 60 m ² Nutzfl.	1 Abstellplatz je 600 m ² Nutzfl.
Leersaalgebäude (Teilnutzung Unterrichtsräume / Fachhochschule)	1 Stellplatz je 20 Besucher*innen	1 Abstellplatz je 30 Studierende	1 Abstellplatz je 100 Studierende
Unterkunftsgebäude (Studentenwohnheime)	1 Stellplatz je 1,33 Betten	1 Abstellplatz je 30 Betten	1 Abstellplatz je 50 Betten

Für nicht in dieser Tabelle benannte Nutzungen ist der Bedarf der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln.

Für die bauliche Herstellung der Fahrradabstellplätze gilt im Übrigen die Fahrradabstellplatzverordnung des Landes Hessen.

Begrünung von baulichen Anlagen – § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 2.3 Die Fassade des Sockelgeschosses der Tiefgarage ist, sofern dieses um mind. 1 m über den Erdboden herausragt, ab einer 10 m² großen zusammenhängenden fensterlosen Fassadenteilfläche zu begrünen. Pro 2 laufende Meter entsprechender Fassadenlänge ist eine Schling-/Rank-/Klimm- oder Kletterpflanze zu pflanzen. Die Funktion der Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen – § 91 (1) Nr. 5 HBO

- 2.4 Die nicht durch Gebäude, Erschließungsflächen oder Nebenanlagen belegten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und vollständig als Vegetationsfläche herzustellen.
Eine Abdeckung von Grundstücksfreiflächen mit Schotter oder Kies ist unzulässig, sofern es sich nicht um gebäudebezogene Drainageflächen im Rahmen der maximal zulässigen Grundfläche gemäß Punkt 1.2 dieser textlichen Festsetzungen handelt.
- 2.5 Die befestigten Flächen und nicht überdachten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.
Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
- 2.6 Standplätze für die Reststoffentsorgung sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind.

3. Hinweise

3.1 Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf diesen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind auf den Flächen, auf denen bodeneingreifende Baumaßnahmen vorgesehen sind, systematische Untersuchungen bis in eine Tiefe von 5 m auf Grundlage der Anforderungen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen und ggf. Kampfmittelräumungen erforderlich.

3.2 Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – innere Zone – des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe3“. Innerhalb der Zone B1 bedürfen Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen einer vorherigen Genehmigung durch die Obere Wasserbehörde.

3.3 Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist die Rodung von Gehölzen für die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen. Es wird empfohlen, die Artenschutzuntersuchung mit zeitlichem Vorlauf vor der Baufeldräumung vorzusehen, da bei positivem Befund eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere zu organisieren und erst danach eine Gehölzfällung zulässig ist. Dies kann im Einzelfall auch eine Verzögerung der Baumaßnahme nach sich ziehen. Nur so können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

3.4 Baumschutz

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung. Vor der Fällung von nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bei der Stadt Kassel zu beantragen.

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

3.5 Ökologische Baubegleitung

Um die Anforderungen des Artenschutzes, des Gehölzschutz und des Bodenschutzes während der Baumaßnahme einzuhalten, soll vom Vorhabenträger eine mit dem Umwelt- und Gartenamt abgestimmte ökologische Baubegleitung durchgeführt werden.

3.6 Entwässerungskonzept

Für die Regenwasserableitung innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche soll im Baugenehmigungsverfahren ein mit den Fachbehörden abgestimmtes Entwässerungskonzept vorgelegt werden, das das auf eine Einleitung von Regenwasser in das Kanalnetz verzichtet. Regenwasser soll im Rahmen der zu prüfenden hydrogeologischen Möglichkeiten auf dem Grundstück versickert und ergänzend zurückgehalten werden und bei entsprechender behördlicher Zustimmung in den angrenzenden Landschaftsraum abgeführt werden.

3.7 Hauptwasserleitung

Im Plangebiet verläuft im Bereich der festgesetzten überbaubaren Flächen eine Trinkwasser-Füllleitung zum Hochbehälter „Dönche“. Für diese Leitung ist vom Vorhabenträger frühzeitig eine kostenpflichtige Umverlegung beim Leitungsträger Netz+Service, Abteilung NBC der Städtischen Werke zu beantragen. Im Rahmen der bereits eingeleiteten Abstimmung ist eine Verlegung der Leitung in die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen vorgesehen.

3.8 Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr – H-VV TB, Anhang HE1 und dem Fachblatt der Feuerwehr Kassel „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen.

Für das Planungsgebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ein Grundschutz von Löschwasser von mindestens 96 m³/h für eine Löscheinheit von 2 Stunden vorzusehen. Zur Sicherstellung der wirksamen Löscharbeiten beträgt die maximale Entfernung von einer Feuerwehr-Bewegungsfläche zu einem Hydranten 75 m. Die maximale Angriffsweglänge von einer Feuerwehr-Bewegungsfläche bis zum letzten Treppenraumeingang darf 50 m, der maximale Abstand zu einer Löschwassereinspeisung 20 m betragen. Ein objektabhängiger Mehrbedarf an Löschwasser und/oder Hydranten ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und ggf. als Objektschutz sicherzustellen.

Die Installation von Photovoltaikanlagen ist so auszuführen, dass Einsatzkräfte auch im Gefahrenfall bei Personenrettung und Brandbekämpfung vor Berührungsspannung geschützt sind. Bei der Planung ist der Leitfaden „Brandschutztechnische Planung, Errichtung und Instandhaltung von PV-Anlagen“ sowie das Fachblatt „Photovoltaikanlagen“ der Feuerwehr Kassel zu berücksichtigen.

3.9 Anschluss an Verkehrsflächen

Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, Markierungen etc.), die zur Erschließung der Liegenschaft (z.B. Zufahrten) notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu beantragen und hinsichtlich der Planung, sowie des Oberbaus abzustimmen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Gehweganpassungen auf öffentlichen Flächen sind entsprechend der Vorgaben des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes zurückzubauen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch die Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.

3.10 Abstellplätze für Fahrräder

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

3.11 Elektromobilität

Es wird empfohlen, für mindestens 25 % der Stellplätze sowie der Fahrradabstellplätze eine Ladeinfrastruktur für Elektromobilität vorzusehen.

3.12 Kunstwerk „7000 Eichen“

Im Geltungsbereich befinden sich keine Standorte des Kunstwerks „7000 Eichen“.

Vorlage Nr. 101.19.1005

11. Dezember 2023
1 von 1

**Bebauungsplan Nr. II/19 "Bosestraße Standortentwicklung Umwelt- und Gartenamt"
(Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtklimarätin Simone Fedderke

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet des städtischen Umwelt- und Gartenamtes Standort Bosestraße (Flurstücke 11/5, 11/13, 11/14 und teilweise das Flurstück 11/15 aus Flur 9 der Gemarkung Wehlheiden sowie teilweise das Flurstück 183/3 aus Flur 7 der Gemarkung Wehlheiden) soll der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/19 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Standortentwicklung für das neue energieeffiziente Umwelt- und Gartenamt am Standort Bosestraße. Die energetischen Gebäudemodernisierungen und Neubauten sollen planungsrechtlich abgesichert werden.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Geltungsbereiches (Anlage 2) sind als Anlagen beigefügt.

Der Ortsbeirat Wehlheiden hat die Vorlage in seiner Sitzung am 2. November 2023 behandelt. Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 22. November 2023 und 11. Dezember 2023 der Vorlage zugestimmt.

Dr. Sven Schoeller
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/19 „Bosestraße Standortentwicklung Umwelt- und Gartenamt“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Kasseler Stadtteil Wehlheiden ist auf dem Gelände des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel an der Bosestraße das neue energieeffiziente Umwelt- und Gartenamt in Planung. Der Standort soll neben der Unterbringung der Büros, Werkstätten und Gewächshäuser des Umwelt- und Gartenamtes um Werkstätten und um das Amt für Lebensmittelüberwachung- und Tiergesundheit sowie die Werkstatt des Hochbauamtes ergänzt werden. Aufgrund des Mitarbeiterzuwachses des Umwelt- und Gartenamtes in den vergangenen Jahren, der geplanten Bündelung von weiteren Fachämtern am Standort sowie dem modernisierungsbedürftigen und energetisch schlechtem Zustand der Gebäudesubstanz ist eine Standortentwicklung in Form von energetischer Gebäudemodernisierung für Bestandsbauten sowie ergänzende Neubauten an der Bosestraße notwendig. Das Vorhaben wird durch das städtische Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung begleitet.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im städtischen Eigentum. Der Bebauungsplan Nr. II/19 „Bosestraße Standortentwicklung Umwelt- und Gartenamt“ umfasst mit einer Fläche von rund 3,6 ha die Flurstücke 11/5, 11/13, 11/14 und teilweise das Flurstück 11/15 aus Flur 9 der Gemarkung Wehlheiden sowie teilweise das Flurstück 183/3 aus Flur 7 der Gemarkung Wehlheiden. Das Plangebiet ist eingebettet in eine durchgrünte Umgebung. Im Süden schließen der Botanische Garten Kassel und das Schloss Schönfeld mit seiner Parkanlage sowie westlich eine weitere Grünfläche an. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Park Schönfeld, welcher als Landschaftsschutzgebiet eingestuft ist. Im Norden wird der Geltungsbereich durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung begrenzt.

3. Planungsrecht und Verfahren

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Außenbereich. Der Wall (private Grünfläche, Zweckbestimmung Sichtschutzwall) sowie die östlich daran angrenzenden Fertiggaragen (Anzahl acht, Flächen für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei) entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan II/35 Georg-Thöne-Straße. Für die geplante Entwicklung inklusive der Neubauten ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig. Der Bebauungsplan Nr. II/19

„Bosestraße Standortentwicklung Umwelt- und Gartenamt“ soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

4. Planung und städtebauliche Situation

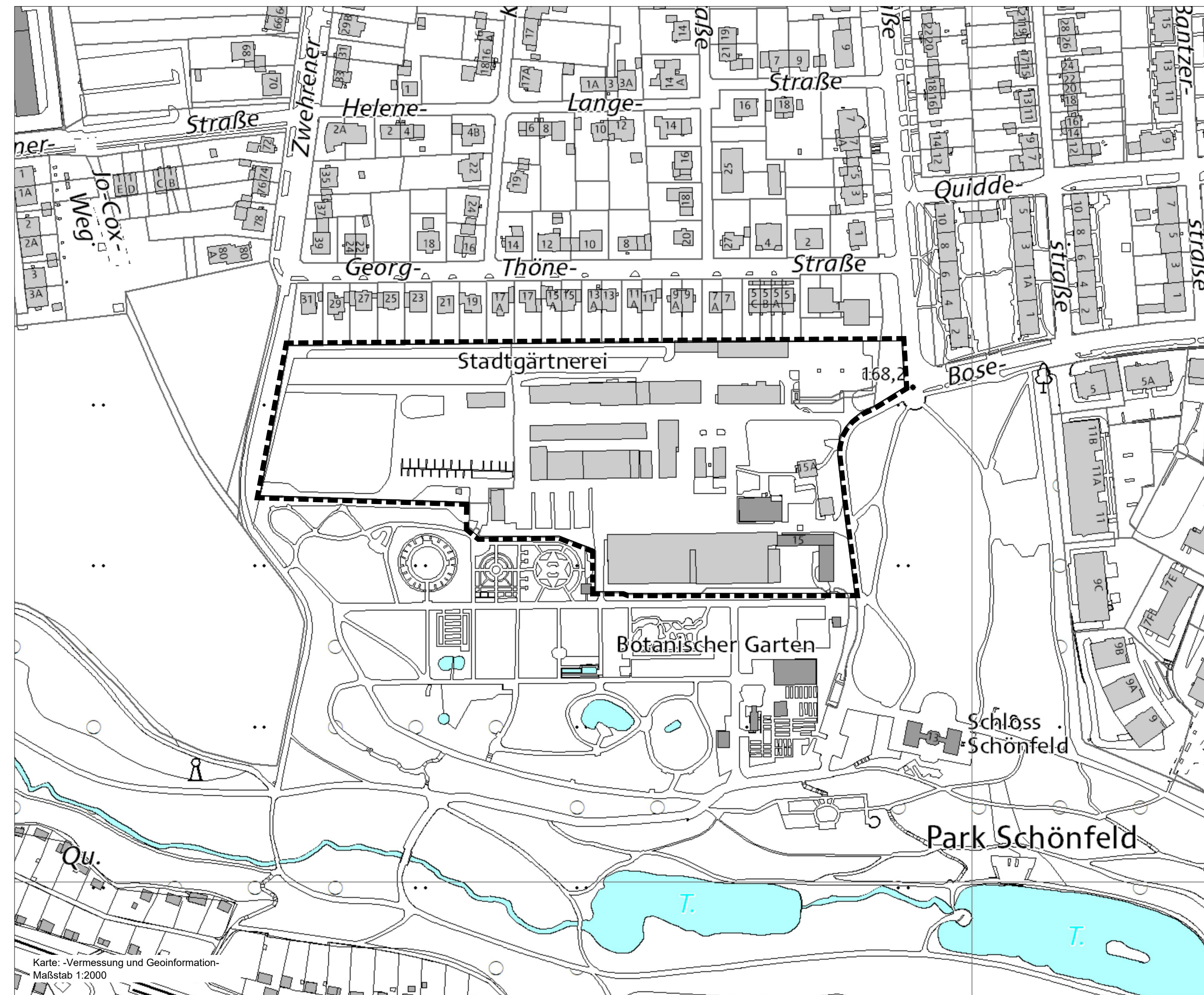
Die Masterplanung zur Standortentwicklung für das energieeffiziente Umwelt- und Gartenamt wurde im Jahr 2022 an das Büro Nemesis Architekten aus Kassel vergeben. Bei der Masterplanerstellung wird unter anderem die Analyse des Bestandes und des Geländes unter Berücksichtigung des allgemeinen Zustands sowie einer Gegenüberstellung von Abbruch zu energetischer Sanierung untersucht. Die Bedarfsermittlung wird in ein Raumprogramm überführt. Im Anschluss daran werden eine städtebauliche Analyse und Planung unter Berücksichtigung von zu erhaltender Bausubstanz und möglichen neuen Baustrukturen durchgeführt. Nicht zuletzt wird im Rahmen der Masterplanung ein Projektstrukturplan entwickelt, welcher mit einer Kostenschätzung hinterlegt wird.

Ergebnis soll die Erarbeitung einer Plangrundlage für den weiteren städtebaulichen Prozess sowie die Bauleitplanung sein. Die Masterplanung wird voraussichtlich im Oktober 2023 abgeschlossen.

Zum einen sehen die Entwicklungen am Standort einen Rückbau von einzelnen Garagen, Werkstätten, Gewächshäusern und Bürogebäuden vor, zum anderen sollen die zu erhaltenden Gebäude energetisch saniert werden. Der Denkmalschutz wird dabei berücksichtigt. Die Flächen auf dem Gelände sollen neu organisiert werden, sodass der Anteil an versiegelter Fläche insgesamt sinkt und die zukünftigen Nutzungen kompakt organisiert werden können. Dafür ist unter anderem der Neubau von zwei Gebäudekörpern, Gewächshäusern und Garagen geplant. Den Rahmen der Standortentwicklung bildet ein innovatives Energie- und Wärmekonzept mit einer Hackschnitzelanlage sowie die Ergänzung weiterer Module für die bestehende Photovoltaik-Anlage in Kombination mit Gründächern.

gez.
Büsscher

Kassel, 27. September 2023



Aufstellungsbeschluss
zum
Bebaungsplan
Nr. II/19
"Bosestraße"

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt
und Verkehr

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
August 2023

Vorlage Nr. 101.19.921

25. September 2023
1 von 1

Umwelt- und Gartenamt

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Personen sind im Umwelt- und Gartenamt für die Entwicklung und Instandhaltung der Spielplätze und Freiraumplanung zuständig?
2. Wie viele wären notwendig?
3. Welche Beschlüsse sind im Umwelt- und Gartenamt noch umzusetzen?
4. Wie werden diese priorisiert?
5. Wie viel Personal ist je zur Umsetzung vorhanden?
6. Wie viel wäre notwendig an zusätzlichen Stellen und Haushaltsmitteln?
7. Wie viele Auszubildende haben 2023 ihre Ausbildung im Umwelt- und Gartenamt begonnen?
8. Wie viele Stellen sind für nächstes Jahr ausgeschrieben?
9. Wieviele Auszubildende werden durchschnittlich übernommen?
10. Wie ist die Personalsituation bei der Grünflächen- und Baumpflege?
11. Wie viele Baumpflanzungen stehen noch an, die bereits beschlossen sind?
12. Wieviel Personal müsste zusätzlich vorhanden sein, um die sachgemäße Pflege von Setzlingen und bestehenden Bäumen sicherzustellen?
13. Wie schätzt das Umwelt- und Gartenamt die zunehmenden Wetterextreme durch den Klimawandel wie Dürren und Stürme ein in Bezug auf zusätzlichen Pflegeaufwand und damit verbundenen Personalbedarf?
14. Wie ist die Personalsituation bei Entsiegelungsprojekten der Stadt einzuschätzen?

Fragesteller/-in: Stadtverordnete Violetta Bock

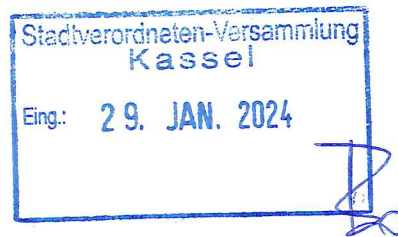
gez. Sabine Leidig
Fraktionsvorsitzende

Umwelt- und Gartenamt

-67-

Kassel, 18.01.2024
Frau Starick, □ 7005

An
-VI- *SF*



Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 23.01.2024
Anfrage der Fraktion Die Linke
Vorlage Nr. 101.19.921

Die Anfrage lautet:

„Wir fragen den Magistrat:

1. **Wie viele Personen sind im Umwelt- und Gartenamt für die Entwicklung und Instandhaltung der Spielplätze und Freiraumplanung zuständig?**

Antwort:

In der Abteilung Freiraumplanung gibt es insgesamt 9 Planstellen. Wie viele Mitarbeiter*innen in welchem Umfang Spielplätze oder Spielangebote in Freiräumen sanieren und neu planen, hängt von der Auftragslage ab.

In der Abteilung Grünflächen gibt es ein Sachgebiet Spielflächenunterhaltung mit insgesamt 10 Planstellen. Außerdem gibt es ein Sachgebiet Grünflächenunterhaltung mit 2 Spielplatzreinigungskolonnen, denen grundsätzlich 6 Planstellen plus 2 Saisonarbeitskräfte (Mai – Oktober) zugeordnet sind. Die Zuordnung variiert jedoch nach Personalverfügbarkeit und Tageserfordernissen.

2. **Wie viele wären notwendig?**

Antwort:

Die Aufgaben sind verkehrssicherungspflichtig und werden in der Abteilung mit Priorität wahrgenommen. Perspektivisch muss laufend geprüft werden, inwieweit die vorhandenen Ressourcen zur Aufgabenwahrnehmung auskömmlich sind.

Weiter siehe Antwort zu Frage 6.

3. Welche Beschlüsse sind im Umwelt- und Gartenamt noch umzusetzen?

Antwort:

Ein Großteil der aktuellen noch umzusetzenden politischen Beschlüsse ist den Abteilungen Umweltplanung, Umweltschutz und Freiraumplanung zugeordnet. Die Umsetzung erfolgt nach Ressourcenverfügbarkeit und Priorität.

Stand Mitte Oktober 2023:

- Bodenschutzkonzept
 - o STAVO-Beschluss 101.19.695 vom 27.02.2023
- Klimaschutzstrategie und Klimaneutralität
 - o Stavo-Beschlüsse 101.19.694 und 101.18.1379 vom 27.02.2023 bzw. 26.08.2019
- Balkonkraftwerke
 - o Stavo-Beschluss 101.19.776 vom 12.06.2023
- Städtisches Ergänzungspaket in der Energiekrise („Förderprogramm Geringverdiener“)
 - o Stavo-Beschluss 101.19.666 vom 12.12.2022
- CO2-Schattenpreis
 - o Stavo-Beschluss 101.19.357 vom 21.02.2022
- Klimaschutz und Quartiersentwicklungsplanung (Roll-out KfW 432-Programme)
 - o Stavo-Beschluss 101.17.1552 vom 23.02.2015
 - o in Umsetzung, Stadtteile werden peu à peu angegangen
- E-Ladeinfrastruktur:
 - o Stavo-Beschluss 101.19.27 vom 14.06.2021 (E-Ladesäulen in der Innenstadt)
 - o Stavo-Beschluss 101.18.1606 vom 02.03.2020 (Lademöglichkeiten für Pedelecs)
- Kommunale Wärmeplanung
 - o kein expliziter Stavo-Beschluss (zur Wärmeleitplanung 101.19.535), sondern gesetzliche Aufgabe
- Zu Kompensationsmaßnahmen aus beschlossenen Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplänen im Verfahren:
 - o zu folgenden beschlossenen Bebauungsplänen sind noch die festgesetzten (externen) Kompensationsmaßnahmen umzusetzen (in Klammer: Art der Maßnahme):
 - Bebauungsplan IV/65 Zum Feldlager, 101.18.325 (teilweise)
 - (Gewässerrandstreifen und Rudersaum mit Gehölzpflanzungen),
 - Bebauungsplan VIII/11 Kita Nordshausen, 101.19.178 (Streuobstwiese),
 - Bebauungsplan VII/10 Wahlebach, Forstbachweg, 101.19.277 (Umwandlung Acker in extensiv genutztes Grünland),
 - Bebauungsplan VIII/29 Kita Mattenbergstraße, 101.19.771 (Umwandlung Acker in extensiv genutztes Grünland).
 - o Bzgl. der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen handelt es sich um gesetzliche Anforderungen aus BauGB und BNatSchG
 - o Zu folgenden Bebauungsplänen im Verfahren sind nach Beschluss zeitnah die festgesetzten (externen) Kompensationsmaßnahmen umzusetzen:
 - Bebauungsplan IV/25 Im Grund – Hospiz (Umwandlung Acker in extensiv genutztes Grünland)
 - Bebauungsplan III/14 Gänseweide, Hohefeldstraße (Umwandlung Acker in extensiv genutztes Grünland)
 - o Im HH-Entwurf 2024 sind folgende investive Projekte vorgesehen:

- Kompensation Bebauungsplan VI/65 Zum Feldlager
- Bebauungsplan III/14 Gänseweide/Hohefeldstraße
- Bebauungsplan IV/25 Im Grund/ Hospiz
- Bebauungsplan VIII/29 Kita Mattenberg
- Klimaanpassungskonzept
 - o Stavo-Beschluss 101.18.1436 vom 04.11.2019
- Förderprogramm Zukunftsfähige Innenzentren und Städte
 - o Stavo-Beschluss 101.19.244 vom 08.11.2021
 - o Bausteine „Spilleitplan Innenstadt“, „Qualität Plätze“ und „Innovative Begrünungsformate werden bei -67- federführend getragen.
- Freiraumstrukturkonzept Kassel Ost
 - o Stavo-Beschluss 101.19.163 vom 8.11.2021
- 100.000 Bäume
 - o Stavo-Beschluss 101.19.892 vom 13.11.2023 (gegebenenfalls)
- Hausbäume für Kassel
 - o Stavo-Beschluss 101.19.693 vom 27.02.2023

4. Wie werden diese priorisiert?

Antwort:

In Gesprächen im Amt, im Dezernat und mit den Dezernenten.

5. Wie viel Personal ist je zur Umsetzung vorhanden?

Antwort:

Im Umwelt- und Gartenamt gibt es insgesamt 168 Stellen, davon 95 im operativen Bereich.

6. Wie viel wäre notwendig an zusätzlichen Stellen und Haushaltsmitteln?

Antwort:

Grundsätzlich werden Bedarfe des Fachamtes für den Stellenplan angemeldet und gehen über diesen in die Gesamtabwägung des Haushalts ein.

7. Wie viele Auszubildende haben 2023 ihre Ausbildung im Umwelt- und Gartenamt begonnen?

Antwort:

2020 2 Azubis

2021 1 Azubi

2022 2 Azubis
2023 0 Azubis
2024 2 Azubis
2025 2 Azubis

8. Wie viele Stellen sind für nächstes Jahr ausgeschrieben?

Antwort:

Neue Stellen im Stellenplan 2024 werden in der Regel nach Haushaltsfreigabe ausgeschrieben, in begründeten Einzelfällen ist eine Besetzung im Vorgriff möglich. Stellenausschreibungen erfolgen für neue Stellen, aber auch für neu zu besetzende „alte“ Stellen. Stellen werden „frei“ aufgrund von Altersabgängen, aber auch aufgrund von Veränderungswünschen. Insgesamt geht – gesamtgesellschaftlich – der Trend weg von der Lebensarbeitszeitstelle.

Im laufenden Jahr gab es folgende Stellenausschreibungen:

Zum 1.03.2023: 3 Stellen (z.B. Sachbearbeitung Landschafts- und Freiraumplanung)

Zum 1.06.2023: 4 Stellen (z.B. Sachbearbeitung vorsorgender Bodenschutz)

Zum 30.10.2023: 8 Stellen (z.B. Gärtner/in in der Grünflächenpflege).

9. Wie viele Auszubildende werden durchschnittlich übernommen?

Antwort:

Von den 2 Azubis, die 2023 ihren Abschluss gemacht haben, wurde eine übernommen.

10. Wie ist die Personalsituation bei der Grünflächen- und Baumpflege?

Antwort:

In der Abteilung Grünflächen gibt es im Sachgebiet Grünflächenunterhaltung 65 Stellen plus 9 Saisonkräfte, plus 3 Krankheitsvertretungen.

Im Sachgebiet Baumunterhaltung gibt es aktuelle 18 Stellen, zurzeit wird dort zusätzlich eine neue Einheit „Baumersatzpflanzungen und Jungbaumpflege“ mit 9 Stellen aufgebaut.

11. Wie viele Baumpflanzungen stehen noch an, die bereits beschlossen sind?

Antwort:

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen Baumersatzpflanzungen für Bäume, die gefällt werden mussten und Baumneupflanzungen, wie sie aktuell z.B. im Projekt Frankfurter Straße umgesetzt werden. Nicht jeder Baumneupflanzung liegt im Einzelnen ein politischer Beschluss zugrunde. Zum 30. November 2023 sind im Baumkataster 93.817 Bäume verzeichnet, davon 47.172 in waldartigen Beständen.

Für die Pflanzsaison 2023/ 2024 ist die Pflanzung von 100 Hochstämmen (1,5 – 2,0m) als Ersatzpflanzung im Wesentlichen im Straßenbegleitgrün sowie 500 Ersatz- und Neupflanzungen in Grün und Parkanlagen geplant.

12. Wieviel Personal müsste zusätzlich vorhanden sein, um die sachgemäße Pflege von Setzlingen und bestehenden Bäumen sicherzustellen?

Antwort:

Siehe Antwort auf Frage 6.

13. Wie schätzt das Umwelt- und Gartenamt die zunehmenden Wetterextreme durch den Klima Wandel wie Dürren und Stürme ein, in Bezug auf zusätzlichen Pflegeaufwand und damit verbundenen Personalbedarf?

Antwort:

Zum einen wird die Expertise stärker gefragt, die Anforderungen an die Fachkompetenz steigen. Der Pflegeaufwand steigt nachweislich. Das betrifft z.B. die Baumkontrolle, die Jungbaumpflege, die Baumbewässerung, die Baumpflegeaufträge insgesamt, die Baumersatzpflanzungen sowie zusätzliche Aufgaben beim Auftreten von Baumkrankheiten.

14. Wie ist die Personalsituation bei Entsiegelungsprojekten der Stadt einzuschätzen?

Antwort:

Zunächst ist Entsiegelung immanenter Bestandteil vorhandener Aufgaben. Beispielsweise in Bebauungsplänen, wobei hier historisch das Thema Vermeidung von Versiegelung mehr Raum einnimmt als Entsiegelung. Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt führt ein eigenes Ver- und Entsiegelungskataster für Straßenbauvorhaben. Im Umwelt- und Gartenamt wird aktuell in der Kombination Drittmittelstelle – Planstelle ein Entsiegelungskataster im Aufgabenbereich des Klimaanpassungsmanagements aufgebaut. In diversen Projekten der Freiraumplanung wird versucht, Entsiegelungsmaßnahmen zu integrieren, ein Beispiel hier ist der Pferdemarkt. Aber auch jede neue Baumscheibe ist eine Entsiegelungsmaßnahme im Kleinen.

i.V. Peter Wüstemann

Vorlage Nr. 101.19.928

9. Oktober 2023
1 von 1

Wohnraumversorgung durch die GWG

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Wohnungen hat die GWG?
2. Wie viele befinden sich noch in der Sozialbindung?
3. Wie viele sind im Jahr 2021 und 2022 aus der Sozialbindung gefallen?
4. Bei wie vielen Wohnungen wurde die Sozialbindung verlängert?
5. Wie viele Sozialwohnungen plant die GWG dieses Jahr, 2024 und 2025 zu schaffen?
6. Wie viele Wohnungen hat die GWG 2021, 2022 und 2023 verkauft?
7. Wie viele Wohnungen hat die GWG 2021, 2022 und 2023 erworben?
8. Gibt es - neben der üblichen Leerstandsquote aufgrund von Mieterwechseln und Instandsetzungen - dauerhaften Leerstand von Wohnungen? Falls ja, bitte mit Angabe der Anzahl, der Gründe und der Lage im Stadtgebiet zu den Stichtagen 30. 06. 2022, 31. 12. 2022 und 30. 06. 2023.?
9. Wo fanden im Jahr 2021 und 2022 Modernisierungen statt?
10. Mit welchen Mieterhöhungen waren diese durchschnittlich verbunden?
11. Wo sind für dieses und das kommende Jahr Sanierungen geplant?
12. Wie viele Personen befinden sich auf der Warteliste der GWG?
13. Nach welchen Kriterien werden Wohnungen vergeben?
14. Wie viele Spielplätze befinden sich in Wohnsiedlungen der GWG?
15. Wie viele Wohnungen sind bereits an die Fernwärme angeschlossen?
16. Welche Fördermittel hat die GWG 2021, 2022 und 2023 erhalten?

Fragesteller/-in: Stadtverordnete Violetta Bock

gez. Sabine Leidig
Fraktionsvorsitzende

Anfrage Fraktion „Die Linke“ vom 09.10.2023



1. Wie viele Wohnungen hat die GWG?

Die GWG hat 8.340 Wohnungen mit Stand 31.12.2022.

2. Wie viele befinden sich noch in der Sozialbindung?

2.270 öffentlich geförderte Wohnungen Stand 31.12.2022.

3. Wie viele sind im Jahr 2021 und 2022 aus der Sozialbindung gefallen?

In den Jahren 2021 und 2022 sind keine Wohnungen aus der öffentlichen Förderung gefallen.

4. Bei wie vielen Wohnungen wurde die Sozialbindung verlängert?

Seit dem Jahr 2014 wurden regelmäßig Wohnungen der Bindung zugeführt. Über das Programm „Erwerb von Belegungsrechten des Landes Hessen“ wurden seitdem 183 Wohnungen mit öffentlicher Förderung versehen.

5. Wie viele Sozialwohnungen plant die GWG dieses Jahr, 2024 und 2025 zu schaffen?

Die Möglichkeit des Neubaus von „Sozialwohnungen“ in den Jahren 2024 und 2025 richtet sich vornehmlich nach der Ausgestaltung von Förderprogrammen sowie den Entwicklungen von Bau- und Finanzierungskosten. Grundsätzlich plant die GWG den Neubau von entsprechenden Wohnungen.

6. Wie viele Wohnungen hat die GWG 2021, 2022 und 2023 verkauft?

2021: 10 Häuser mit 20 WE, 1 ETW

2022: 4 Häuser mit 9 WE

2023: 2 Häuser mit 8 WE, 3 ETW

7. Wie viele Wohnungen hat die GWG 2021, 2022 und 2023 erworben?

Es wurden keine Wohnungen erworben.

8. Gibt es – neben der üblichen Leerstandsquote aufgrund von Mieterwechseln und Instandsetzung – dauerhaften Leerstand von Wohnungen? Falls ja, bitte mit Angabe der Anzahl, der Gründe und der Lage im Stadtgebiet zu den Stichtagen 30.06.2022, 31.12.2022 und 30.06.2023?

Bis 2019 stand eine Wohnung in Folge eines Mieterwechsels im Durchschnitt weniger als einen Monat für die reine Vermittlungstätigkeit (ohne Dauer für Wohnungsmodernisierungen) leer.

Der Anteil an Anschlussvermietungen lag seinerzeit bei ca. 30%. Während der Kontaktbeschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie, die den Vermittlungsprozess wesentlich erschwert und eingeschränkt haben, lag die durchschnittliche vermietungsbedingte Leerstandsdauer zeitweise bei mehr als zwei Monaten.

Aktuell verzeichnen wir einen Anstieg des vermietungsbedingten Leerstandes in Folge von Mieterwechsel auf durchschnittlich 1,4 Monate pro Wohnung. Der Anteil an Anschlussvermietungen ist auf ca. 16% zurückgegangen. Dies führen wir auf eine rückläufige Nachfrageentwicklung in Folge zunehmender sozialer Ungewissheit zurück. Der rückläufige Anteil der Mieterwechsel pro Jahr im Verhältnis zum Bestand (Fluktuation) erhärtet diese

Schlussfolgerung. Der Anteil der Mieter, die innerhalb des GWG-Bestandes umziehen (Treuequote) nimmt zu.

Darüber hinaus verzeichnen wir geplante Leerstände aufgrund von anstehenden Modernisierungsmaßnahmen oder Verkaufsprüfungen. Dauerhafte vermietungsbedingte Leerstände verzeichnen wir aktuell nicht.

9. Wo fanden im Jahr 2021 und 2022 Modernisierungen statt?

Siehe Aufstellung Modernisierung 2021 / 2022

10. Mit welchen Mieterhöhungen waren diese durchschnittlich verbunden?

Grundsätzlich plant die GWG Maßnahmen mit der Maßgabe, die Belastung für die Mieterinnen und Mieter gering zu halten. Je Modernisierungsumfang und dem Erhalt von Fördermitteln liegen die Mietumlagen bei 0,16 €/m² bis 2,00 €/m².

11. Wo sind für dieses und das kommende Jahr Sanierungen geplant?

Siehe Liste: 2023-10-27-GWG Bauvorhaben.xlsx

Zu beachten: im Fensterprogramm werden die einzelnen Objekte derzeit festgelegt

12. Wie viele Personen befinden sich auf der Warteliste der GWG?

„Wartelisten“ werden aus Datenschutzgründen nicht geführt.
Bei der GWG besteht die Möglichkeit der digitalen Interessenbekundung für eine Mietwohnung.
Die hier erfassten Daten werden nach einer Ablaufzeit automatisch (DSGVO konform) gelöscht.

Grundsätzlich sind viele der Mietinteressenten bereits wohnhaft bei der GWG.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass – siehe Pkt. 8 – die durchschnittliche vermietungsbedingte Leerstandsdauer zeitweise bei mehr als zwei Monaten beträgt. Ein erhöhter Nachfragedruck ist nicht festzustellen.

13. Nach welchen Kriterien werden Wohnungen vergeben?

Wir legen großen Wert auf eine sozial ausgewogene Bewohnerstruktur unserer Liegenschaften, diese ist im übertragenen Sinne auch Auftrag nach unserer Satzung.
Bei nachgewiesener Zahlungsunfähigkeit prüfen wir im Einzelfall, inwieweit wir über andere Mechanismen der finanziellen Hilfestellung eine Vermietung ermöglichen können.

Unsere Vermietungskriterien sind im Wesentlichen gestützt auf zwei Säulen:
Zum einen das individuelle Einkommen der Interessenten, hier legen wir erfahrungsgemäß 1/3 des Nettoeinkommens als Richtwert fest. Bei Interessenten im Transferleistungsbezug sind wir i. d. R. auf die geltenden Sätze der Kosten der Unterkunft des Jobcenters und des Sozialamts Kassel limitiert. Ferner prüfen wir die Zahlungsfähigkeit der Interessenten.

Die zweite Säule stellt das soziokulturelle Gefüge der Bewohner des jeweiligen Hauses dar.

14. Wie viele Spielplätze befinden sich in Wohnsiedlungen der GWG?

Die GWG hat 95 Spielplätze im Bestand.

15. Wie viele Wohnungen sind bereits an die Fernwärme angeschlossen?

3.635 WE und stetig wachsend, da aktuell in Umsetzung.

16. Welche Fördermittel hat die GWG 2021, 2022 und 2023 erhalten?

Die GWG hat in den Jahren 2021, 2022 und 2023 folgende Förderungen erhalten:

- a. zinsvergünstigte Darlehen der KfW
- b. Zuschüsse der KfW
- c. Zuschüsse des Bafa
- d. Zuschüsse der Stadt Kassel
- e. Zuschuss Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz

Bezeichnung	Maßnahme
Stadtteiltreff Hinter dem Fasanenhof	Neubau Geschäftsgebäude
Mombachstraße 52-54	Neubau Geschäftsgebäude Kindertagesstätte
Wilhelm-Busch-Straße 47	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Wilhelm-Busch-Straße 49	
Wilhelm-Busch-Straße 51	
Wilhelm-Busch-Straße 53	
Wilhelm-Busch-Straße 55	
Wilhelm-Busch-Straße 54	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Wilhelm-Busch-Straße 56	
Wilhelm-Busch-Straße 58	
Wilhelm-Busch-Straße 60	
Wilhelm-Busch-Straße 62	
Wilhelm-Busch-Straße 44	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Wilhelm-Busch-Straße 46	
Wilhelm-Busch-Straße 48	
Wilhelm-Busch-Straße 50	
Wilhelm-Busch-Straße 52	
Hebbelstraße 72	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Hebbelstraße 74	
Hebbelstraße 76	
Hebbelstraße 78	
Hebbelstraße 80	
Hebbelstraße 82	
Hebbelstraße 84	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Hebbelstraße 86	
Hebbelstraße 88	
Hebbelstraße 90	
Hebbelstraße 92	
Hebbelstraße 94	
Hebbelstraße 96	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Hebbelstraße 98	
Hebbelstraße 100	
Hebbelstraße 102	
Hebbelstraße 104	
Hebbelstraße 106	
Hebbelstraße 108	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Hebbelstraße 110	
Hebbelstraße 112	
Hebbelstraße 114	
Hebbelstraße 116	
Philippinenhöfer Weg 52	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Unterer Käseweg 10	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Unterer Käseweg 12	
Unterer Käseweg 14	
Mittlerer Käseweg 1	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Mittlerer Käseweg 3	
Mittlerer Käseweg 5	
Steinbruchweg 27	
Steinbruchweg 29	
Heupelsbergweg 10	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Heupelsbergweg 12	
Heupelsbergweg 14	
Heupelsbergweg 16	
Kalkbergweg 19	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Kalkbergweg 21	
Kalkbergweg 23	
Kalkbergweg 25	
Kalkbergweg 19 A	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Kalkbergweg 21 A	
Mommenröder Straße 1	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Mommenröder Straße 3	
Mommenröder Straße 5	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Mommenröder Straße 7	
Mommenröder Straße 9	

Mommenröder Straße 11	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Mommenröder Straße 13	
Mommenröder Straße 15	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Mommenröder Straße 17	
Mommenröder Straße 19	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Mommenröder Straße 21	
Hoheneicher Straße 3	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Hoheneicher Straße 5	
Hoheneicher Straße 7	
Röntgenstraße 33	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Röntgenstraße 35	
Röntgenstraße 37	
Röntgenstraße 39	
Fiedlerstraße 120	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Fiedlerstraße 120 A	
Fiedlerstraße 120 B	
Quellhofstraße 24	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Quellhofstraße 24 A	
Quellhofstraße 24 B	
Quellhofstraße 24 D	
Quellhofstraße 28	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Quellhofstraße 30	
Quellhofstraße 24	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Quellhofstraße 30	
Am Osterberg 11	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Am Osterberg 13	
Am Osterberg 15	
Am Osterberg 17	
Am Osterberg 19	
Am Osterberg 21	
Auf der Wiedigsbreite 10	
Auf der Wiedigsbreite 12	
Auf der Wiedigsbreite 14	
Auf der Wiedigsbreite 16	
Steinigkstraße 32	Generalmodernisierung Wohngebäude
Otto-Fuhr-Straße 17	Modernisierung Haustechnik
Mittelring 9	Modernisierung Fenster
Mittelring 11	
Mittelring 13	
Mittelring 15	
Mittelring 17	
Mittelring 19	
Mittelring 21	
Ihringshäuser Straße 5 C	
Ihringshäuser Straße 5 D	
Ihringshäuser Straße 11	
Ihringshäuser Straße 11 A	
Heubnerstraße 19	Modernisierung Fenster
Heubnerstraße 21	
Heubnerstraße 23	
Dormannweg 2	Modernisierung Fenster
Dormannweg 4	
Dormannweg 6	
Dormannweg 8	
Dormannweg 10	
Sandershäuser Straße 128	Energetische Sanierung
Sandershäuser Straße 132	Energetische Sanierung
Heinrich-Steul-Straße 15	
Heinrich-Steul-Straße 17	
Heinrich-Steul-Straße 19	
Heinrich-Steul-Straße 21	
Heinrich-Steul-Straße 23	
Heinrich-Steul-Straße 25	
Breslauer Straße 2	Strang- und Energetische Sanierung
Breslauer Straße 4	

Mönchebergstraße 48 B	Strang- und Energetische Sanierung
Korbacher Straße 82	Strang- und Energetische Sanierung
Korbacher Straße 82 A	
Korbacher Straße 82 B	
Eschenstruther Weg 7	Balkonanbau und Energetische Sanierung
Eschenstruther Weg 5	Balkonanbau und Energetische Sanierung
Eschenstruther Weg 3	Balkonanbau und Energetische Sanierung
Eschenstruther Weg 1	Balkonanbau und Energetische Sanierung
Feerenstraße 2	Balkonanbau und Energetische Sanierung
Feerenstraße 4	
Feerenstraße 6	
Feerenstraße 8	
Feerenstraße 10	
Rotenburger Straße 8	Balkonanbau und Energetische Sanierung
Rotenburger Straße 10	
Rotenburger Straße 12	
Forstbachweg 16C	Umstellung auf Fernwärme
Eschenstruther Weg 7	Umstellung auf Fernwärme
Eschenstruther Weg 5	
Eschenstruther Weg 3	
Eschenstruther Weg 1	
Rubensstraße 5	Umstellung auf Fernwärme
Hinter dem Fasanenhof 8	Umstellung auf Fernwärme
Bunsenstraße 15	Umstellung auf Fernwärme
Ochshäuserstraße 51	Umstellung auf Fernwärme
Ysenburgstraße 40	Umstellung auf Fernwärme
Ysenburgstraße 42	
Ysenburgstraße 44	
Ysenburgstraße 46	
Ysenburgstraße 48	
Ysenburgstraße 50	
Ysenburgstraße 52	
Ysenburgstraße 54	
Ysenburgstraße 56	
Ysenburgstraße 56 A	
Kettengasse 7	Umstellung auf Fernwärme
Kettengasse 9	
Kurt-Schumacher-Straße 22	Umstellung auf Fernwärme
Untere Karlsstraße 10	Umstellung auf Fernwärme
sonstige nicht spezifizierte Maßnahmen	Fenster

Straße	Maßnahme
Heinrich Steul Straße 39 Strang 2	Strangsanierung Badmod
Heinrich Steul Straße 39 Strang 3	Strangsanierung Badmod
Korbacher Straße 84a Strang 2	Strangsanierung Badmod
Korbacher Straße 84b Strang 3+4	Strangsanierung Badmod
Mönchebergstraße 48B	Energetische Sanierung
Korbacher Straße 82,82a,82b	Energetische Sanierung
Hinter dem Fasanenhof 1H	Balkone / Dämmung Dach
Mommenröder Str. 5-9	Energetische Sanierung
Philippinenhöfer Weg 22	Balkonsanierung
Korbacherstraße 82C-E	Strangsanierung Badmod
Korbacher Straße 82b Strang 5	Strangsanierung Badmod
Korbacher Straße,82a Strang 3+4	Strangsanierung Badmod
Korbacher Straße 82 Strang 1+2	Strangsanierung Badmod
Steubenstraße 5	energetische Sanierung
Steubenstraße 1-3	Energetische Sanierung
Breslauer Str. 4 Strang 1	Strangsanierung Badmod
Breslauer Str. 4 Strang 2	Strangsanierung Badmod
Breslauer Str. 4 Strang 3	Strangsanierung Badmod
Breslauer Str. 2.Strang 4	Strangsanierung Badmod
Heubnerstraße 25,27,29	Fenstereinbau, Dämmung Dach
Franzgraben, Ostring	Heizung
Schützenstraße 41+43	Dämmung Keller, Erneuerung Fenster
Feerenstraße 2-10	Energetische Sanierung
Eschenstruther Weg 7	Energetische Sanierung



Vorlage Nr. 101.19.985

30. November 2023
1 von 2

Kasseler Markthalle

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen und in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Nachdem die ursprünglichen Pläne zur Entwicklung der Markthalle offensichtlich gescheitert sind, wird der Magistrat gebeten:

1. Eine Bewertung vorzunehmen, ob die Entwicklung der Markthalle eine Aufrechterhaltung der Erbbaurechtsbestellung Flur 3, Flurstück 340/5 unter dieser Voraussetzung weiterhin rechtfertigt.
2. Der Stadtverordnetenversammlung, gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit dem Investor, einen Alternativvorschlag für eine konzeptionelle Neuausrichtung vorzulegen, der kurz-, mittel- und langfristig den Erhalt der Markthalle als attraktive Verkaufsfläche für regionale Erzeuger sichert
3. Über den Verlauf der Entwicklung künftig quartalsweise im Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen zu berichten.

Begründung:

In der Berichterstattung der HNA vom 22.09.2023 wurde deutlich, dass das Konzept zur Neuaufstellung der Markthalle nicht wie geplant, umgesetzt wird. Die Planungen waren hingegen für viele Stadtverordnete eine elementare Entscheidungsgrundlage. Deswegen ist die Überprüfung des Stadtverordnetenbeschlusses notwendig, um zu bewerten, ob die vertragliche Grundlage des Beschlusses noch vorhanden ist.

Gleichzeitig braucht es zeitnahe Antworten darauf, wie vor dem genannten Hintergrund alternative Konzepte für eine Sicherung einer attraktiv gestalteten Markthalle aussehen, die geeignete Flächen zum Verkauf regionaler Produkte

bietet und gleichzeitig zum Verweilen einlädt. Die derzeitige Entwicklung ruft sowohl bei den Marktbesuchern als auch bei

2 von 2

Kunden und Gästen große Verunsicherung über Bestand und Ausgestaltung der Markthalle hervor.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Patrick Hartmann

gez. Anke Bergmann
Fraktionsvorsitzende

Vorlage Nr. 101.19.988

28. November 2023
1 von 1

Stadtgebiet der ehemals geplanten Westtangente

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

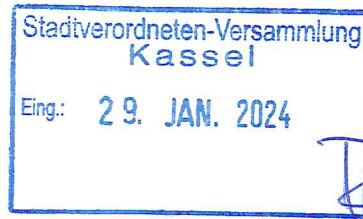
Wir fragen den Magistrat:

- 1) Wie ist der Stand der Grundstücksentwicklung auf dem Gebiet der ehemals geplanten Westtangente?
- 2) Was sieht der dort gültige Bebauungsplan sowie Flächennutzungsplan für dieses Gebiet vor?
- 3) Wieviele Grundstücke gehören der Stadt Kassel dort mit welcher Fläche?
- 4) Hat die alte Planung momentan noch Auswirkungen auf die Bebaubarkeit von Grundstücken entlang der Main-Weser-Bahn?
- 5) Plant die Stadt Kassel weitere Grundstücke dort zu erwerben?
- 6) Plant die Stadt Kassel dort kommunale Bebauung?

Fragesteller/-in: Stadtverordnete Violetta Bock

gez. Sabine Leidig
Fraktionsvorsitzende

Dezernat für Stadtentwicklung, Bauen,
Klimaschutz, Umwelt und Verkehr



18. Januar 2024

-63-

Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 23. Januar 2024

Anfrage zum Stadtgebiet der ehemals geplanten Westtangente

Anfrage der DIE LINKE-Fraktion, Vorlage Nr. 101.19.988

Fragesteller*in: Violetta Bock

Antwort

Zu den gestellten Fragen werden die Stellungnahmen des Amtes Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz und des Liegenschaftsamtes zusammengefasst:

1. Wie ist der Stand der Grundstücksentwicklung auf dem Gebiet der ehemals geplanten Westtangente?

Antwort

Es handelt sich um ein flächenmäßig sehr großes Gebiet, welches sich über sechs Stadtteile erstreckt (Jungfernkopf, Kirchditmold, Harleshausen, Wilhelmshöhe mit Teilgebiet Marbachshöhe, Süsterfeld-Helleböhn und Niederzwehren) und sich aufgrund des linearen Zuschnitts heterogen entwickelt hat.

Eine aussagekräftigere Antwort kann gerne bei Definition spezifischer Bereiche nachgereicht werden.

2. Was sieht der dort gültige Bebauungsplan sowie Flächennutzungsplan für dieses Gebiet vor?

Antwort

Aufgrund der Gebietsgröße ist das Gebiet der ehemals geplanten Westtangente nicht über einen einzigen Bebauungsplan abbildbar. Es bestehen unterschiedliche bauplanungsrechtliche Grundlagen und Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP).

Die Bebauungspläne setzen allgemeine Wohngebiete, öffentliche und private Grünflächen, Mischgebiete, Bahnflächen und Verkehrsflächen fest.

Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbauflächen, Grünflächen mit Dauerkleingärten und Gärten, Bahnanlagen, Straßenverkehrsflächen und gemischte Bauflächen dar.

Eine aussagekräftigere Antwort kann gerne bei Definition spezifischer Bereiche nachgereicht werden.

3. *Wie viele Grundstücke gehören der Stadt Kassel dort mit welcher Fläche?*

Antwort

Durch eine Verteilung auf die vielen verschiedenen Stadtteile weisen die städtischen Flächen eine teilweise kleinteilige und weiträumige Streuung auf.

4. *Hat die alte Planung momentan noch Auswirkungen auf die Bebaubarkeit von Grundstücken entlang der Main-Weser-Bahn?*

Antwort

Es ergeben sich keine Auswirkungen.

5. *Plant die Stadt Kassel weitere Grundstücke dort zu erwerben?*

Antwort

Der Ankauf privater Flächen kann intensiviert werden, wenn sich eine bauliche Entwicklungsabsicht verdichtet.

6. *Plant die Stadt Kassel dort kommunale Bebauung?*

Antwort

Der Großteil der Flächen ist entweder durch die Nähe zu Gleisanlagen oder zu Anschlussstellen auf Bundesautobahnen (z.B. A49) lärmtechnisch belastet oder dient als wichtiger Grünkorridor innerhalb von Luftleitbahnen. Diese Rahmenbedingungen stehen einer wohnbaulichen Entwicklung weitestgehend entgegen.

Die Flächen, die städtebaulich für eine Wohnnutzung in Frage kommen, wurden bereits größtenteils entwickelt (z.B. entlang des Goldbachs → Dort entstand der Dorothea-Viehmann-Park, der östlich und westlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist).

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung einer möglichen Wohnbebauung und Abrundung des Siedlungsrandes befindet sich derzeit der Angebotsbebauungsplan Nr. IV/24 „Mittlerer Eisenbahnweg“ (Stadtteil Jungfernkopf) in Aufstellung.
(Grundstücksverhältnisse: Privat; derzeitige Nutzung: Vorgärten)



Simone Fedderke
Stadtklimarätin



Vorlage Nr. 101.19.1002

19. Dezember 2023
1 von 1

Optimierung der Verkehrsführung und Sicherheit im Bereich Wiener Straße/Struthbachweg unter besonderer Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmenden

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die Verkehrssituation im Bereich Wiener Straße/Struthbachweg eingehend zu analysieren und entsprechende Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrsführung zu ergreifen. Insbesondere soll geprüft werden:

- Die Effektivität der veränderten Ampelschaltung an der Ecke Holländische Straße und Struthbachweg, insbesondere während der kritischen Verkehrsbelastungen in den Schichtwechselzeiten von ca. 14 - 16 Uhr.
- Die Schaffung alternativer Verkehrslösungen für die Belegschaft der umliegenden Unternehmen und den ÖPNV, um das Verkehrsaufkommen effektiv zu bewältigen.
- Ob ein Konzept zu einer alternativen Führung des Radverkehrs erarbeitet werden kann.

Begründung:

Erfolgt mündlich.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Lars Koch

gez. Anke Bergmann
Fraktionsvorsitzende

Vorlage Nr. 101.19.1006

Wohnraum

Gemeinsamer Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat der Stadt Kassel wird gebeten zu prüfen, wie Einzelmaßnahmen aus der Maßnahmenempfehlung des Klimaschutzrates mit dem Titel Wohnungskonzept – Wohnraumagentur (2023-BEL-09) rechtlich und zielführend umsetzbar sind.

Des Weiteren wird der Magistrat der Stadt Kassel gebeten zu prüfen, inwieweit Einzelmaßnahmen aus der Maßnahmenempfehlung im bereits beschlossenen Wohnraumversorgungskonzept enthalten sind.

Begründung:

Die Maßnahmenempfehlung Wohnungskonzept – Wohnraumagentur des Klimaschutzrates wurde zur Unterstützung des Bodenschutzes erarbeitet. Der Magistrat erarbeitet derzeit ein Bodenschutzkonzept und viele Instrumente zum Schutz des Bodens werden von Seiten der Verwaltung bereits mitgedacht und umgesetzt werden. Für den Wohnentwicklungsbereich hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung in Juni 2022 das Wohnraumversorgungskonzept beschlossen. Eine Prüfung der bestehenden Beschlusslage auf die Maßnahmenempfehlungen aus dem Klimaschutzrat sowie der rechtlichen Umsetzungsmöglichkeiten sehen wir daher als zielführend an.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Lucian Hanschke

Christine Hesse Eva Koch
Fraktionsvorsitzende B90/Grüne Fraktionsvorsitzende B90/Grüne

Dr. Michael von Rüden Sascha Bickel
Fraktionsvorsitzender CDU Fraktionsvorsitzender FDP

Vorlage Nr. 101.19.1007

Flächenverbrauch zusammendenken

Gemeinsamer Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadt Kassel ist sich bewusst, dass eine Netto-Null-Versiegelung in Kassel zu mehr Versiegelung und Verkehr im Umland führen kann. Aus diesem Grund ist es wichtig, gemeinsam Ziele und Vorgehen zum Flächenverbrauch mit dem Zweckverband Raum Kassel, dem Landkreis Kassel und den im Landkreis liegenden Kommunen abzustimmen. Dies soll der Magistrat anstoßen beziehungsweise weiterführen.

Begründung:

Die Maßnahmenempfehlung Wohnungskonzept – Wohnraumagentur des Klimaschutzrates wurde zur Unterstützung des Bodenschutzes erarbeitet. Der Magistrat erarbeitet derzeit ein Bodenschutzkonzept und viele Instrumente zum Schutz des Bodens werden von Seiten der Verwaltung bereits mitgedacht und umgesetzt werden. Daher halten wir die Prüfung des Maßnahmenvorschlags aus dem Klimaschutzrat um die Prüfung der Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden ergänzt.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Lucian Hanschke

Christine Hesse
Fraktionsvorsitzende B90/Grüne

Eva Koch
Fraktionsvorsitzende B90/Grüne

Dr. Michael von Rüden
Fraktionsvorsitzender CDU

Sascha Bickel
Fraktionsvorsitzender FDP