

**Bebauungsplan der Stadt Kassel  
Nr. VIII/10  
„Leuschnerstraße-Magazinhof“**

**beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB**

**Textliche Festsetzungen**

Stand: 20.03.2019

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.1. Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO) mit den Teilgebieten MU 1 – MU 7

Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

In den Teilgebieten MU 1 (Bodenspeicher), MU 1 (Silo Nord), MU 2 und MU 3 sind zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800m<sup>2</sup> (sofern kein zentrenrelevantes Sortiment angeboten wird), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohngebäude und Wohnnutzungen in Teilen der sonstigen Gebäude, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein ausreichender Schutz hinsichtlich des Verkehrslärms nachgewiesen werden kann.

In den Teilgebieten MU 1 (Silo Süd) und MU 4 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800m<sup>2</sup> (sofern kein zentrenrelevantes Sortiment angeboten wird), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Teilgebieten MU 5, MU 6 und MU 7 sind zulässig:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800m<sup>2</sup> (sofern kein zentrenrelevantes Sortiment angeboten wird), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude.

Im gesamten MU sind unzulässig:

- Vergnügungstätten,
- Tankstellen.

### 1.2. Sondergebiet Parkhaus (SO-P)

Das Sondergebiet Parkhaus (SO-P) dient der Errichtung eines Parkhauses bzgl. des Abstellens von PKW und Fahrrädern. Gemäß der Punkte 2.2 und 11.1 der textlichen Festsetzungen muss der Baukörper des Sondergebiets Parkhaus (SO-P) eine schallabschirmende Wirkung gegenüber Schienenverkehrslärm erzielen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)**

### **2.1. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Die für Hauptgebäude zulässige Grundflächenzahl (GZR) bzw. zulässige Grundfläche (GR) sind gem. Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet (MU 1 – MU 7) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR) durch Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen wie z.B. Vordächer, Laderampen, Eingangsbereiche (Windfang), Treppen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen, Balkone, Loggien, Erker und Rettungswege sowie durch bauliche Anlagen und Kellergeschosse i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 Hessische Bauordnung (HBO), durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

Im Sondergebiet Parkhaus (SO-P) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 4 BauNVO zulässig.

### **2.2. Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)**

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Geschossfläche (GF) ist gem. Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Kellergeschosse bzw. Geschosse von Tiefgaragen i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 HBO bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Geschossfläche (GF) unberücksichtigt.

### **2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1, gem. Planzeichnung als Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, etwa Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind zulässig.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 3, sowie im Sondergebiet Parkhaus (SO-P) gem. Planzeichnung als Mindestmaß der Oberkante (OK) festgesetzt. Das Mindestmaß der Oberkante (OK) ist zwingend über die gesamte Gebäudelänge einzuhalten.

Die festgesetzte Gebäudehöhe im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 3, bezieht sich auf die Oberkante der vor dem Gebäude liegenden Erschließungsfläche (Planstraße A). Gemessen wird rechtwinklig und mittig zum Gebäude. Die Gebäudehöhe darf an keiner Stelle unterschritten werden.

### **2.4. Anzahl Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen ist als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

### **2.5. Tiefgaragen (§ 21a BauNVO)**

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 4 – MU 7, bleiben die Kellergeschosse von Tiefgaragen bei der Ermittlung der Anzahl der Vollgeschosse unberücksichtigt.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 – 23 BauNVO)**

#### **3.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen, etwa Vordächer, Laderampen, Eingangsbereiche (Windfang), Treppen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen, Erker und Rettungswege sowie durch bauliche Anlagen und Kellergeschosse i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 Hessische Bauordnung (HBO), ist zulässig.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Der gemäß Planzeichnung festgesetzte Erhalt von Bäumen besteht trotz einer Überlagerung mit überbaubarer Grundstücksfläche.

#### **3.2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1, MU 3, MU 4 sowie im Sondergebiet Parkhaus (SO-P) wird abweichend von § 6 Hessische Bauordnung (HBO) das Maß der Tiefe der Abstandsflächen mit 0,3 H festgesetzt. Die Abstandsflächen dürfen auch auf privaten Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

### **4. Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

#### **4.1. Stellplätze (St)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Kfz-Stellplätze (St) nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen hergestellt werden.

#### **4.2. Tiefgaragen (TGa)**

Tiefgaragen (TGa) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der als Tiefgarage (TGa) festgesetzten Fläche zulässig. Die Tiefgaragen sind unterirdisch oder als Kellergeschoss anzulegen.

### **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

#### **5.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)**

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) 1 und 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFL) ist nicht zulässig.

#### **5.2. Geh- und Leitungsrecht (GL)**

Die als Geh- und Leitungsrecht (GL) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht (sowie einem Fahrrecht für den Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

### **5.3. Gehrecht (G)**

Die als Gehrecht (G) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht (sowie einem Fahrrecht für den Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Leuschnerstraße und der Glöcknerpfad werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### **6.2. Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (PrSt)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Planstraße A und Planstraße B werden als Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Privatstraßen“ (PrSt) festgesetzt. Sie sind als niveaugleiche Mischverkehrsflächen herzustellen.

Die Fahrbahnen sind gem. Planzeichnung herzustellen. Der Fahrbahnunterbau ist auf eine Gesamtlast von 26t bzw. auf eine Einzelachslast von 11t auszurichten.

## **7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

### **7.1. Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser**

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 4 – MU 7, ist zur Sicherstellung eines geregelten Abflusses die Errichtung einer Regenrückhalteanlage erforderlich. Innerhalb der als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage“ gekennzeichneten Fläche, ist das Regenrückhaltebecken unterirdisch und mit einem Volumen von mind. 70m<sup>3</sup> herzustellen.

Sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit KASSELWASSER ein hydraulischer Nachweis dafür erbracht werden kann, dass die erforderliche Kapazität für das festgesetzte Regenrückhaltebecken unterschritten wird, kann die Größe des Regenrückhaltebeckens reduziert bzw. auf ein Regenrückhaltebecken verzichtet werden. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BauGB wird für die betroffene Fläche in diesem Fall eine Nutzung als Urbanes Gebiet, Teilgebiet MU 7, festgesetzt.

## **8. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **8.1. Spielplatz**

Gem. § 8 Abs. 2 Hessischer Bauordnung (HBO) wird zeichnerisch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

### **8.2. Kleingartenanlage**

Es wird zeichnerisch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ festgesetzt.

### **8.3. Verkehrsbegleitgrün**

Es wird zeichnerisch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt.

## 9. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 9.1. Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume

Anzupflanzende sowie zu erhaltende Bäume sind gem. Planzeichnung festgesetzt.

Es sind gemischte Baumpflanzungen bzw. Baumreihen, unter Verwendung der in der Pflanzliste dieses Bebauungsplans aufgeführten standortgerechten Arten, herzustellen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten oder, im Falle eines Abgangs, gleichwertig zu ersetzen.

Zusätzlich sind Baumpflanzungen in den nachfolgend genannten Baugebieten vorzunehmen. Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1, MU 2 und MU 4, sind die Bäume vordringlich parallel zu den als private Straßenverkehrsflächen gesicherten Erschließungsflächen in Nord-Süd-Richtung anzupflanzen. Soweit die Baumpflanzungen innerhalb von Stellplatzflächen umgesetzt werden, ersetzt diese Festsetzung die Vorgaben zu Anpflanzungen in der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel (vgl. Hinweis Nr. 3 „Stellplätze“).

- Urbanes Gebiet (MU) 1:  
7 Bäume
- Urbanes Gebiet (MU) 2:  
9 Bäume
- Urbanes Gebiet (MU) 4:  
9 Bäume
- Urbanes Gebiet (MU) 6:  
3 Bäume
- Urbanes Gebiet (MU) 7:  
1 Baum
- Sondergebiet Parkhaus (SO-P):  
3 Bäume

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1, MU 2 und MU 4, ist in Abhängigkeit des Pflanzstandorts zur Gebäudekante sowie zur Gebäudehöhe auf die kleineren Baumarten der Pflanzliste zurückzugreifen.

Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsflächen ist eine Durchfahrtshöhe von 4,0m zu gewährleisten.

### 9.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFL)

Innerhalb der als PFL 1, PFL 2 und PFL 3 gekennzeichneten Flächen sind Heckenstrukturen in einem Umfang von

- 300 m<sup>2</sup> innerhalb der Fläche PFL 1,
- 150 m<sup>2</sup> innerhalb der Fläche PFL 2 sowie
- 50 m<sup>2</sup> innerhalb der Fläche PFL 3

herzustellen. Bei der Pflanzung sind die in der Pflanzliste dieses Bebauungsplans aufgeführten Sträucher zu verwenden.

Die anzupflanzenden Sträucher sind dauerhaft zu erhalten oder, im Falle eines Abgangs, gleichwertig zu ersetzen.

## **10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **10.1. Waldfläche**

Die Waldfläche mit der Kennzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist in Form des hainartigen Gehölzbestands als klimatischer Ausgleichsraum, faunistischer Lebensraum und extensiv nutzbarer Freiraum zu sichern.

### **10.2. Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate**

Innerhalb der Baugebiete mit der Kennzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind Artenschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzhabitaten für Fledermäuse und Vögel erforderlich. Sie sind unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Folgende Maßnahmen sind für die Artengruppe der Fledermäuse nachzuweisen:

- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1 – MU 6, sowie im Sondergebiet Parkhaus (SO-P) sind jeweils 2 Fledermausnistkästen bzw. Fledermausniststeine an verbleibende Gehölze oder an die Gebäudestruktur anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 7, ist ein Fledermausnistkasten bzw. Fledermausstein an die Gebäudestruktur anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- In allen gekennzeichneten Gebieten dürfen der Abriss von Gebäuden, eine Renovierung v.a. der Dachbereiche sowie die Entfernung von Gehölzen nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Phase der Nutzung der Fledermäuse, erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind einzuhalten.

Folgende Maßnahmen sind für die Artengruppe der Vögel nachzuweisen:

- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1, sind insgesamt 18 Halbhöhlenbrüterkästen an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 2, sind insgesamt 12 Sperlingskästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 3, sind insgesamt 2 Turmfalkenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 4, sind insgesamt 4 Großmeisenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 6, sind insgesamt 8 Kleinmeisenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- In allen gekennzeichneten Gebieten dürfen der Abriss von Gebäuden, eine Renovierung der Außenfassaden sowie die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Brutsaison erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind einzuhalten.

## 11. Schallschutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

### 11.1. Festsetzungen zum Schallschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt aufgrund der nördlich angrenzenden Leuschnerstraße sowie der östlich angrenzenden Schienenverkehrswege eine Belastung durch Verkehrslärm vor. Es sind nachfolgend aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Nutzungen des Urbanen Gebiets, Teilgebiete MU 1 – MU2, MU 4 – MU 7, erst bei Nachweis der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen (SCH-M) 1 – 4 zulässig sind.

#### Schallschutzmaßnahme (SCH-M) 1:

Eine beidseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand, gem. Planzeichnung unmittelbar südlich anschließend an den Baukörper des Sondergebiets Parkhaus (SO-P), ist in einer Länge von 101m und mit einer Höhe von 5m auszuführen.

#### Schallschutzmaßnahme (SCH-M) 2:

Eine beidseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand ist zwischen den Baukörpern des Sondergebiets Parkhaus (SO-P) sowie des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 3, mit einer Höhe von 5m herzustellen. Die Lärmschutzwand hat unmittelbar an die Baukörper anzuschließen.

#### Schallschutzmaßnahme (SCH-M) 3:

Der Baukörper des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 3, ist als schallabschirmende Bebauung zu errichten. Der Baukörper ist mit einer Gesamtlänge von mind. 57m und einer Höhe von mind. 15m herzustellen. Die Fassade ist weitgehend geschlossen auszuführen.

An dem Baukörper des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 3, sind gem. DIN 4109-1: 2018 (Schallschutz im Hochbau) bauliche Vorkehrungen an den Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume vorzunehmen. Die Außenbauteile, insb. Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen, Lüfter und sonstige Einrichtungen, müssen folgende resultierende Bau-Schalldämm-Maße einhalten:

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

Schutzbedürftige Räume sind darüber hinaus an der von der Schallquelle abgewandten Fassade, also nicht an den durch Schienenverkehrslärm sowie Straßenverkehrslärm der Leuschnerstraße belasteten Fassaden, vorzusehen.

Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

#### Schallschutzmaßnahme (SCH-M) 4:

Der Baukörper des Sondergebiets Parkhaus (SO-P) ist als schallabschirmende Bebauung zu errichten. Der Baukörper ist mit einer Gesamtlänge von mind. 86m und einer Höhe von mind. 17,70m herzustellen. Die Fassade ist weitgehend geschlossen auszuführen.

#### Schallschutzmaßnahme (SCH-M) 5:

An den Baukörpern des Urbanen Gebiets, Teilgebiete MU 1 – MU2, MU 4 – MU 7, sind gem. DIN 4109-1: 2018 (Schallschutz im Hochbau) bauliche Vorkehrungen an den Außenbauteilen



schutzbedürftiger Räume vorzunehmen. Die Außenbauteile, insb. Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen, Lüfter und sonstige Einrichtungen, müssen folgende resultierende Bau-Schalldämm-Maße einhalten:

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

Schutzbedürftige Räume sind darüber hinaus an der von der Schallquelle abgewandten Fassade, also nicht an den durch Schienenverkehrslärm sowie Straßenverkehrslärm der Leuschnerstraße belasteten Fassaden, vorzusehen.

Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Ausnahmen von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen (SCH-M) 5 können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend sind. Der Nachweis ist auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung, KREBS+KIEFER FRITZ AG, vom 22.03.2018 zu erbringen.

## **KENNZEICHNUNGEN**

### **Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

#### **Altstandort**

Innerhalb der Fläche, die als „Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet ist, konnte ein geringes Schadstoff- und Gefährdungspotenzial aufgrund einer ehemaligen Nutzung als Tankstelle nachgewiesen werden. Die identifizierten Schadstoffe sind wenig mobil, der Untergrund besitzt ein hohes Retentionsvermögen. Darüber hinaus wird in diesem Bereich ein unterirdischer Tank vermutet.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sollte innerhalb der gekennzeichneten Fläche eine Bodensanierung durch Bodenaustausch bis zu einer Endteufe von ca. 4m durchgeführt werden. Gleichzeitig sollte durch Baggersuchschürfe der Standort des ggf. vorhandenen Tanks lokalisiert werden. Die Maßnahmen sollte unter gutachterlicher Begleitung geplant und durchgeführt sowie der entstehende Bodenaushub gemäß Abfallrecht ordnungsgemäß entsorgt werden. Es ist eine Abstimmung der Maßnahmen mit der Oberen Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Kassel erforderlich.

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

### **1. Dachbegrünung**

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 4 – MU 7, sind die durch ihre Neigung geeigneten Dachflächen der Baukörper unter Verwendung einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Für technische Aufbauten, etwa Lüftungsanlagen und Fahrstuhlüberfahrten, darf die Dachbegrünung um bis zu 20% reduziert werden. Weiterhin darf die Dachbegrünung für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 40% reduziert werden.

## **2. Dachgestaltung**

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig.

## **3. Oberflächenbefestigung**

Die Oberflächen der neu herzustellenden privaten Straßenverkehrsflächen sind einheitlich und in einer hellen Farbgebung zu gestalten.

Bei der Herstellung von Stellplätzen ist ein versickerungsfähiges Material in heller Farbgebung zu verwenden.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **1. Denkmalschutz**

Der Magazinhof ist mit den Teilen Gebäude I, II, III, V, VI und Pförtnerhaus einschließlich Grünanlagen als Sachgesamtheit gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, 211 ff., FFN 76-17) geschützt, da an seinem Erhalt aus architektur-, militär- und lokalgeschichtlichen Gründen, zudem wegen der ungewöhnlichen Wandpropaganda von Silo II auch aus künstlerischen bzw. kunsthistorischen Gründen, ein öffentliches Interesse besteht. (Quelle: Auszug aus der Denkmaltopographie Stadt Kassel IV, Entwurf, Stand 14.06.2016)

Die genannten Gebäude sind in der Planzeichnung als Einzelanlagen gekennzeichnet. Sie sind unter Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu erhalten und denkmalpflegerisch zu sichern.

## **HINWEISE**

### **1. Kampfmittel**

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

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

### **2. Bäume**

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

### **3. Stellplätze**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung, soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

## PFLANZLISTE

### Größere Bäume

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

### Kleinere Bäume

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

### Sträucher

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